

Este documento ha sido descargado de:
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión
Pública *del* Conocimiento
Académico y Científico**

<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS

+info <http://nulan.mdp.edu.ar/249/>

URBANIZACIONES TURISTICAS DEL LITORAL ATLANTICO

arq. Juan Carlos Mantero
Universidad Nacional de Mar del Plata
jmantero@mdp.edu.ar

RESUMEN

El documento que se presenta comprende una exposición del diagnóstico de los atributos - cuestiones de urbanizaciones turísticas del litoral atlántico bonaerense y una proposición de estrategias para afrontar el futuro superando la crisis que con diferente intensidad caracteriza el devenir turístico e integral de dichas urbanizaciones.

Las estrategias genéricas se formulan a partir de la necesidad de superar las situaciones consignadas y las situaciones emergentes de tendencias en curso, en la aspiración de presentar opciones que contribuyan a un desarrollo más integral y equilibrado de la sociedad allí radicada y a un uso y goce más pleno del ocio de la periódica afluencia turística.

Palabras claves. turismo de sol y playas - urbanizaciones turísticas - desarrollo turístico - litoral atlántico - Provincia de Buenos Aires

TOURISTIC URBANIZATIONS OF THE ATLANTIC COASTLINE

ABSTRACT

The document presented includes an exposition of the appraisal of attributes proper to touristic urbanizations of the Atlantic coastline in the province of Buenos Aires and a series of suggested strategies to face the future so as to overcome the crisis which identifies the integral and touristic fate of such urbanizations in different degrees.

The generic strategies arise from the need to get over the situations stated and also those emerging from current trends, in the hope of proposing alternatives contributing to a more balanced, more complete development of the resident society as well as to a better use and enjoyment of leisure time of the periodic touristic affluence.

Key words: "sun-and beach" tourism – touristic urbanizations – touristic development – Atlantic coastline – province of Buenos Aires

I. INTRODUCCION

La contribución que se presenta a consideración asume la hipótesis del singular y diferencial devenir ambiental de la actividad turística en el litoral atlántico y en proponer las condiciones y estrategias de superación de la situación actual.

El estudio se desarrolla a partir de la aplicación de los conceptos teóricos concernientes a la actividad turística y a la problemática ambiental del desarrollo urbano, a propósito de la consideración del proceso del devenir urbano en función turística de los centros del litoral atlántico bonaerense.

La consideración crítica y comparada del devenir de centros turísticos de los Municipios de Villa Gesell, Pinamar y La Costa permite constatar la diferencial incidencia de la actitud fundacional, de la estructuración urbana adoptada y de la conformación territorial consecuente, sin perjuicio de plantear el requisito de estrategias congruentes al momento de delinear políticas tendientes a una gestión apropiada de su condición turística y de su desarrollo urbano.

Atento las instancias de reflexión y los proyectos de investigación, planteadas y realizados en el Centro de Investigaciones Turísticas, se estimó oportuno y propicio realizar una contribución que permita acreditar e integrar la problemática planteada en la gestión ambiental del desarrollo urbano a la consideración de las urbanizaciones turísticas del litoral.

El desarrollo de la contribución implica cubrir una secuencia que en el diagnóstico contempla:

- definir las dimensiones objeto de consideración en el estudio de la problemática de los asentamientos turísticos del litoral
- delinear las circunstancias de espacio y tiempo, actual y tendencial, respecto del devenir de los asentamientos turísticos
- plantear y desarrollar las condiciones de la problemática interacción actividad - espacio en la conformación del ambiente de los asentamientos
- referir las implicancias social, económica e institucional diferenciales en el proceso y en la actualidad de la actividad y de las urbanizaciones turísticas
- delinear la secuencialidad del proceso de puesta en valor y en desarrollo a partir de promoción de la actividad turística y de su diferencial impronta
- identificar las dimensiones inherentes a una concepción apropiada del desarrollo local de los centros turísticos del litoral

La postulación de la contribución implica el desarrollo de una secuencia que en la proposición contempla:

- definir las condiciones necesarias a una reestructuración en el modo de afrontar la problemática de los asentamientos turísticos del litoral
- plantear y definir las estrategias de resolución de problemas, superación de dificultades y formulación de políticas a nivel local y regional

De acuerdo a los requisitos, en relación a la tesis que el estudio planea, cabe consignar:

- *el problema objeto de consideración* radica en la singular entidad ambiental constituida por asentamientos turísticos en el litoral atlántico bonaerense, en particular de la región norte y en especial ciertos centros turísticos de los municipios de Villa Gesell, Pinamar y La Costa.
- la entidad ambiental objeto de estudio es producto del proceso de transformación del medio natural en medio antropizado hasta disponer de los atributos de un medio urbanizado en función del devenir de una actividad singularizada: el turismo de sol y playas.
- *la cuestión central* de la contribución plantea el interrogante que suscita la actual situación de los asentamientos, implantados en territorios de similar aptitud original pero producto de diferente actitud fundacional y de diferencial proceso de uso, ocupación y conformación social y ambiental.
- tal interrogante adquiere vigencia, atento la crisis que afecta al sector turístico en la región del litoral, al ponderar su disímil situación actual y su diferente proyección futura, y advertirse umbrales diversos de criticidad y reversibilidad que exigen políticas turísticas sustentables en condiciones ambientales apropiadas.

la respuesta a la cuestión

La diferente oportunidad de apertura a la actividad turística y de generación de una cierta modalidad de producción del espacio, en condiciones naturales semejantes entre los asentamientos de la micro región del norte (La Costa) y aquellos de la micro región del sur (Villa Gesell, Pinamar), permite advertir actitudes pioneras de apropiación y enajenación del territorio diferentes en la disposición escénica y paisajística, que se tornan significativas al remitirse a la población residente y la afluencia turística.

la relevancia del tema considerado

El tema considerado plantea diferentes proyecciones que le confieren interés. Se trata de una contribución a la comprensión de las implicancias del turismo en el desarrollo del ambiente y de las perdurables implicancias del ambiente en el desarrollo del turismo.

Tal interacción, subestimada en la génesis de la actividad del turismo de sol y playas y de la urbanización del litoral atlántico bonaerense, tiene significativa incidencia respecto de la superación de los problemas actuales y de la prospección de opciones futuras, en tanto la alternativa de un desarrollo local y regional ambientalmente sustentable requiere advertir y comprender las diferentes condiciones de los asentamientos y la fase del *ciclo vital* de la urbanización y del *producto* turístico.

Aunque cabe reconocer y valorar aproximaciones locales y/o parciales, a nuestro criterio, el tema objeto de consideración no ha sido abordado en su complejidad problemática ni en consideración a una deseable, cuanto necesaria, gestión producto de la formulación de políticas, programas y acciones apropiadas.

el marco teórico

El marco teórico se nutre de la bibliografía referencial que da cuenta de los diferentes aportes de la gestión ambiental del desarrollo urbano y de los aportes de las concepciones del desarrollo turístico sustentable, sin perjuicio de advertir la singularidad de los asentamientos turísticos en lo concerniente a las diferentes dimensiones objeto de consideración y sus alcances en relación a la naturaleza, la cultura y la gente.

el marco metodológico

El marco metodológico se apoya en la secuencia de actividades planteada en la investigación de los centros turísticos del litoral que constituye el antecedente y el referente de la tesis realizada, en consideración de un problema pluridisciplinario recurrente a imágenes y visiones de lugares y tiempos, atributos que caracterizan la diferencialidad conjeturada y que inducen las políticas ambientales necesarias destinadas a la superación de situaciones de impasse e inflexión en los procesos de desarrollo.

la definición conceptual

La definición conceptual de los temas planteados remiten a nociones ambientales y a nociones turísticas por referencia al enfoque integral y transdisciplinar adoptado y a la actividad primordial de los centros objeto de estudio, en síntesis por la problemática de las urbanizaciones del litoral atlántico al norte de Mar del Plata. nociones ambientales adoptadas

La definición de las nociones ambientales básicas contempladas en el transcurso del estudio resultan de las planteadas en los documentos del Curso de Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano, en particular se estima pertinente la remisión a las adoptadas en la publicación *La ciudad verde. Manual de Gestión Ambiental Urbana*.

lo ambiental: el campo de la realidad en que se definen interacciones entre la naturaleza y la sociedad, incluyendo en el concepto de naturaleza tanto los soportes naturales cuanto los soportes transformados objeto de una intervención social

desarrollo urbano: conjunto de transformaciones de antropización que se efectúan socialmente sobre un soporte de dominante natural para constituir un asentamiento urbano

esfera ambiental: campo de interpelación de las esferas social y natural visualizable mediante un conjunto de acciones tecnológicas de lo social sobre lo natural y un conjunto de re-acciones o respuestas de lo natural a lo social

cuestión ambiental: constituye un campo de reflexión - acción, englobable en el concepto de gestión, que impregna la sociedad, la cultura, la economía y la política, que se expresan en formas de vida urbana y que implican modos de interacción sociedad - territorio

nociones turísticas adoptadas

La redefinición de nociones turísticas de uso frecuente supone la instancia de conferir consistencia y congruencia a la diversidad de conceptos utilizados en una disciplina carente de una teoría suficiente e integrada que apela a aportes disciplinares diversos y a enfoques signados por la finalidad de los estudios.

En tal sentido se ha apelado a las nociones ya adoptadas en estudios realizados, en particular en *Recursos Turísticos Regionales* y en *Actividad Turística y Desarrollo Local*, y en el transcurso del informe se da cuenta de las definiciones propias y ajenas necesarias a la consideración del tema.

tiempo libre: modo de darse el tiempo personal que es sentido como libre al dedicarlo a actividades autocondicionadas de descanso, recreación y ceación para compensarse y en último término afirmarse la persona individual y socialmente (Munne 1983)

turismo: actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entrono habitual, por un período de tiempo consecutivo con fines de ocio, por negocios y por otros motivos (OMT)

actividad recreacional: aquella que la persona realiza en el escenario de su lugar de residencia o en su entorno inmediatamente accesible, en un tiempo reducido y con frecuencia fraccionado por las implicancias de la vida cotidiana

actividad turística: aquella que la persona realiza en el escenario de su elección, destino distante de su lugar de residencia, del ámbito de su cotidianidad, en tiempo libre más amplio y necesariamente continuo, sin implicancias habituales

patrimonio turístico: conjunto potencial de los bienes materiales e inmateriales a disposición del hombre que pueden utilizarse mediante un proceso de transformación para satisfacer sus necesidades turísticas

recursos turísticos: naturaleza y cultura, bases sobre la que se sustenta y se desarrolla la actividad turística y que, por extensión, puede incluir ámbitos y oportunidades recreativas.

recurso paisajístico: unidad de paisaje valorable (visible, aprehensible, estimulante) susceptible de conformar la imagen de un territorio para fruición de las personas.

unidades espaciales: *nodo - senda - área*, espacios diferenciales susceptibles de adquirir entidad recreativa y paisajística por su intensidad convocante *el lugar*, su linealidad tensionante *el itinerario* y por su condición incluyente *el entorno*.

servicios y equipamientos turísticos y recreativos: conjunto de actividades, instituciones y establecimientos que proveen a la satisfacción de las necesidades de traslado y alojamiento del turista y de restauración y esparcimiento o recreación del turista y del residente.

producto turístico: conjunción de recursos, servicios y equipamientos, condiciones tangibles e intangibles, capaces de satisfacer las aspiraciones y expectativas del turista, susceptible de generar utilidades funcionales, simbólicas y vivenciales al usuario.

ciclo de vida: análisis de la situación de un destino y/o de un producto turísticos en su consideración por la sociedad y/o el mercado en valoración de sus condiciones atractividad, accesibilidad y viabilidad, que reconoce fases diferenciales en su proyección (apertura - crecimiento - expansión - equilibrio - declive).

turismo sostenible: aquel que satisface las necesidades del turista actual y de las regiones de destino, al mismo tiempo que protege y garantiza el futuro de la actividad y se concibe como forma de gestión de todos los recursos de forma que las necesidades económicas y sociales puedan ser satisfechas al tiempo que se conservan la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas que soportan la vida (OMT Agenda 21)

EXPOSICION Y PROPOSICION.

La presente contribución da cuenta de estudios, consideraciones y reflexiones realizadas a propósito de los resultados de una investigación sobre centros turísticos del litoral comprendidos en territorio de los Municipios de La Costa (San Clemente, Santa Teresita, San

Bernardo, Mar de Ajó), Pinamar (Pinamar, Cariló), Villa Gesell (Villa Gesell) y Mar Chiquita (Santa Clara del Mar).

Al plantear la exposición se contemplan las dimensiones que fueran objeto de estudio, las circunstancias de entorno de la actividad turística, las condiciones singulares de la actividad de sol y playas en las urbanizaciones del litoral, las implicancias sociales, económicas e institucionales de su desenvolvimiento y el proceso de puesta en valor y en desarrollo.

La diagnosis realizada se propone aprehender y comprender la problemática de los centros turísticos a través de la consideración de las dimensiones socio-espacial, socio-cultural, socio-económica y socio-institucional que, a nuestro criterio, permiten acceder a un mejor saber respecto del territorio, las gentes y las actividades, mediante tareas documental y de encuesta e intercambio con los actores de la actividad.

Al presentar la proposición se procura plantear las condiciones necesarias para afrontar la crisis, asumiendo aspiraciones y expectativas, que se constituyen en punto de partida de la formulación de políticas, programas y acciones tendientes a garantizar la sustentabilidad de la ordenación territorial y del desarrollo turístico, articulando el espacio litoral e integrando a la comunidad local.

I. EXPOSICION

1- las dimensiones

Afrontar una problemática compleja, singularizada y diferenciada a través de la génesis, el devenir y la situación actual de las urbanizaciones del litoral, surgidas al impacto social de la convocatoria de sol y playas como opción turística vacacional, planteó la necesidad de una aproximación transdisciplinaria, asumiendo diversas dimensiones que expresan y se expresan en la sociedad: el espacio, la cultura, la economía y la sociedad.

- la dimensión socio-espacial expresa el proceso de puesta en valor y utilización de un territorio de singulares característica ambientales, cuya relativa espontaneidad e intensidad implicaron una afectación extensa y una ocupación dispersa, en función de la actividad turística, sustentada en el uso discontinuo e intermitente de la franja litoral de playas, medanos y adyacencias, espacio natural continuo con irrupción cultural de urbanizaciones dispersas
- la dimensión socio-cultural expresa el proceso de interacción de gentes de disímiles condiciones en ejercicio de diferentes prácticas, a propósito de una actividad de atributos diferenciales, según roles de turista o residente, influidos por las condiciones singulares del turismo: la discontinuidad en el tiempo -estacionalidad- y la discontinuidad en el espacio -fragmentariedad -, además de su sensibilidad a las mutables condiciones contextuales -vulnerabilidad.

- la dimensión socio-económica expresa el proceso de puesta en valor de un recurso natural, playas en territorio de clima propicio durante el período estival, para la puesta en desarrollo de la actividad turística, planteando opción de actividades y disposición de equipamientos para la atención de la recurrente afluencia, por tanto generando demanda de bienes y servicios, objetos de producción, prestación y consumo
- la dimensión socio-institucional expresa el proceso de ordenación y de gestión en relación a la actividad turística y al devenir urbano, de co-participación de instituciones del sector público, del sector privado y del *tercer* sector social y de interacción de los diferentes agentes y operadores con competencia en la compleja problemática generada, a diferentes niveles de acción y competencia.

2. la circunstancia

El análisis de la generación y disposición, en tiempo y espacio, de los diferentes centros considerados ha permitido acreditar que en litoral atlántico bonaerense se observan tres espacios relevantes y tres momentos significativos en relación al surgimiento de asentamientos que, a través del tiempo, adquirieran entidad en relación a la actividad turística.

2.1. el espacio

Los espacios resultan ser aquellos que se plantean en relación al centro pionero y trascendente de Mar del Plata y que en el continuo del litoral permiten diferenciar tres regiones: al sur de Mar del Plata - entorno a Mar del Plata - al norte de Mar del Plata, sin perjuicio de que al norte de Mar del Plata puedan diferenciarse las micro regiones del sur y del norte, en función de la ubicación de Punta Médanos.

La extensión del litoral permite advertir diferencias significativas en la resolución de la interfase mar - continente: entorno a Mar del Plata presenta la singularidad de disponer de casi todas las alternativas (playa, médanos, acantilados, etc) y al norte de Mar del Plata, en particular a partir de Mar Chiquita, presenta una interfase continua de playas y médanos de amplitud variable, solo interrumpida y alterada por la presencia de urbanizaciones adyacentes.

Aquellas micro regiones, apreciables ya en el territorio natural y en la conformación de playas y dunas, se distinguen en relación a la definición funcional del territorio ocupado, a propósito de las relaciones diferenciales que plantean la tensión polarizante de Buenos Aires y de Mar del Plata, en tanto los residentes y los prestadores de los centros urbanos localizados al norte de Punta Médanos, ubicados en el Municipio de La Costa, se remiten a Buenos Aires y los residentes y prestadores localizados al sur, ubicados en los Municipios de Pinamar y Villa Gesell, se remiten a Mar del Plata. (1)

2.2. el tiempo

Los momentos respecto del proceso de ocupación del litoral de actual uso turístico permiten distinguir el período de instalación de la actividad turística en la década del 80 del siglo XIX cuando surgen Necochea (1881), Mar del Plata (1886) y Miramar (1888), el período de apertura de la actividad en la década 35/45 cuando emergen en la micro región del norte San Clemente (1935), Mar de Ajó (1936), Santa Teresita (1942), San Bernardo (1942) y Mar del Tuyú (1945) y en la micro región del sur el incipiente Villa Gesell (1931) y Pinamar (1943), y el período de expansión en la década del 60 cuando se generan Las Toninas (1960) en el norte y Cariló (1960) en el sur. (2)

Tales instancias se inscriben en el devenir de la actividad turística en nuestro país donde es congruente reconocer tres tiempos en relación a los modelos de conformación socio cultural que se sustentan en la modalidad de acumulación planteada por la economía agroexportadora hasta 1945, por la economía de industrialización sustitutiva del lapso 1945 - 1975 y por la economía de la apertura y el ajuste a partir de 1975, cuyos excedentes y asignaciones explican la presencia del turismo de élite, la apertura y expansión del turismo de masas y el repliegue del turismo de segmentos. (3)

2.3. el contexto

A propósito de la situación actual, el contexto socio económico revela que la crisis de la última década perdura, en tanto aún en los períodos de índices de crecimiento a nivel nacional la distribución de los beneficios resultó regresiva, afectando la posibilidad y disposición de la demanda interna para hacer turismo, incluso en el período vacacional de turistas recurrentes y aún en aquellos, en condición cautiva al disponer de vivienda, al optar por nivel de subsistencia doméstica. (4)

Al afectar la concurrencia de la demanda interna y al carecer de atraktividad y/o equipamiento para la demanda receptiva, al ampliarse el contexto de la competencia de otros destinos de paisajes más atrayentes y climas más propicios, los sectores en aptitud de consumo optan por el cambio, por destinos de sol y playas más apetecibles para gozar de la temporada estival o por destinos de otro tipo para beneficiarse de la temporada baja en el hemisferio norte. (5)

Las condiciones socioeconómicas afectan a los centros de la región de un modo que no es similar y que evidencia las asimetrías en la conformación de los turistas potenciales de los diferentes destinos del litoral atlántico y la diferencial asimilación del impacto en la demanda y en el consumo. Situaciones diferenciales pueden observarse en relación a recursos, equipamiento y servicios y a actividades y acontecimientos de los centros y sus respectivos entornos, además de apreciarse las diversas condiciones y posibilidades en relación a turistas actuales y potenciales y a los niveles de asimilación que acreditaría el perfil de los residentes. (6)

Al decrecer la convocatoria y la concurrencia por imperio de la situación socioeconómica, al modificarse las aspiraciones de los sectores en condición de realizar turismo, al reducirse las inversiones e innovaciones en los centros turísticos, con excepción de la inversión residencial en Pinamar y Cariló, y de la limitada innovación recreativa en Gesell, sin alterarse las exigencias impositivas respecto de bienes y servicios turísticos localizados en el litoral, resulta complejo romper el ciclo perverso del declive.

Cabría afirmar que los ciclos de vida útil del producto, del destino y del centro, frecuentemente carentes de simultaneidad y diferentes en extensión, intensidad e influencia, en el caso del litoral en ciertos casos concurren y se suman en su efecto indeseado al impacto de la situación socioeconómica. (7)

Así, el producto sol y playas no se *aggiorna*, acorde al cambio de expectativas del turista y de alternativas recreativas estivales, el destino no se ha diversificado ni integrado de productos alternos y/o afines a sol y playas, el centro no ha agregado valor paisajístico y funcional a las condiciones que generaron su convocatoria de otros tiempos.

La situación de los centros de la micro región del norte (La Costa) respecto de la micro región del sur (Pinamar y Gesell) es diferente y lo es la situación de los centros de ambas micro regiones respecto de Santa Clara del Mar (Mar Chiquita), observándose que por disposición de los residentes en Villa Gesell y de los inversores en Pinamar y Cariló, tales centros están mejor posicionados en lo referente a asumir opciones de un desarrollo localizado (Gesell) y de un crecimiento inducido (Pinamar), tal como puede advertirse en el estudio realizado.

2.4. el devenir

Las condiciones de tiempo y espacio - la oportunidad y la localidad - y el contexto de que dan cuenta los modelos socio económicos, signaron las modalidades de apropiación y ocupación del espacio del litoral a partir de la estación balnearia original, hasta alcanzar el grado de la urbanización turística actual en las diferentes áreas de las micro regiones identificadas.

La apropiación y producción del espacio de uso y ocupación turística constituyó estímulo y meta del devenir territorial y funcional del litoral con las implicancias distorsivas que tal primacía puede plantear, en tanto se consuma a través de procesos de crecimiento espontáneo, cuya espontaneidad es expresión arbitraria y ocasional de una lógica sustentada en un mercado discrecional, o de crecimiento orientado, cuya funcionalidad es expresión ineficiente y circunstancial de una lógica sustentada en un municipio impotente. (8)

La ausencia del actor residencial en las decisiones de los tiempos fundacionales y su escasa presencia de los tiempos del crecimiento, hacen que la situación actual, de modo genérico, se ha consumado a expensas del equilibrio necesario turista - residente en la conformación espacial y social del hábitat, mediatizados por la presencia activa del promotor inmobiliario y la influyente ausencia del especulador. (9)

Inquietudes recientes, advertibles en estudios realizados, se plantean un desarrollo sustentable de los municipios, a partir de la actividad turística y/o de la diversificación actualmente improbable de no mediar cambios significativos en la situación socioeconómica nacional, aunque ello no implica atribuir similar situación a la totalidad de los municipios considerados, ni excluir opción probable en alguno de los centros o para alguna actividad específica. (10)

Plantearse un desarrollo responsable de la comunidad y del centro urbano devendrá posible en la medida que prime la lógica de lo local y se produzca una superación de las condiciones de la situación actual, todavía afectada por la persistente recesión y el periódico ajuste de la situación económica con incidencia significativa en la actividad turística y en las opciones probables de diversificación a escala de empresas ubicadas en los diversos centros de la región.

3. las condiciones

Al margen de diferencias que pueden observarse entre las micro regiones, los municipios y los centros de la región del litoral atlántico considerada, de acuerdo a los estudios dimensionales realizados, resulta posible caracterizar ciertas condiciones genéricas de la situación actual, por tanto de la similitud que confiere unidad a los diversos centros, sin perjuicio de la diversidad que acreditan procesos y dinámicas diferentes y por tanto la singularidad que plantea disímiles probabilidades de afrontar, plantearse y realizar el devenir. (11)

Las condiciones genéricas y específicas, objeto de consideración, son atributos transversales respecto de las problemáticas identificadas al momento de analizar las dimensiones planteadas, aunque la primacía de lo espacial, de lo cultural, de lo económico o de lo institucional, no excluye la incidencia de su interacción.

3.1. el monocultivo

Los municipios *urbanos* (La Costa, Pinamar, Villa Gesell), cuyos centros están involucrados en el estudio, a excepción del municipio de Mar Chiquita, se instituyen a partir del espacio producido para la actividad turística, como consecuencia del anhelo y reclamo de los agentes privados y residentes de las localidades del litoral respecto de los agentes públicos localizados en las sedes de los Municipios preexistentes (Gral. Lavalle y Gral. Madariaga) e influyentes agentes privados localizados Buenos Aires, en reivindicación de la diferente problemática y de la necesaria autonomía para darle soluciones.

La institucionalización de los municipios del litoral (los mencionados y Monte Hermoso) al connotarse como municipios *urbanos*, en reconocimiento de las urbanizaciones realizadas y los fraccionamientos en expectativa, delimita y signa un espacio litoral continuo y acotado que convalida la opción funcional turística del territorio, excluye extensiones adyacentes al litoral y restringe opciones funcionales diferentes, en decisión comprensible, en tiempos de

expansión de la actividad turística, no necesariamente justificable, y difícilmente perdurable de no mediar asociatividad con municipios adyacentes (12)

Tal institucionalización del espacio ya afectado a la actividad turística a partir de su generación, en el proyecto de los pioneros, y consumado a través del tiempo en la expectativa ingenua e interesada de un crecimiento *espontáneo* e ilimitado del turismo, conformó el monocultivo de la actividad turística en la extensión del litoral, con prescindencia de actividades no relacionadas al turismo.

En tal sentido, las actividades ajenas a los servicios turísticos han estado referidas a los necesarios servicios urbanos de la población residente y a ciertas actividades de ocupación del tiempo ocioso fuera de temporada, primordialmente de producción artesanal. La genérica condición de monocultivo turístico no alcanza al municipio de Mar Chiquita por su extensión territorial y su producción agropecuaria y, en cierto modo, tampoco a la población de Santa Clara por su proximidad a Mar del Plata y su consecuente *satelización*. (13)

El monocultivo de la actividad turística, en tanto actividad socialmente superflua (no necesaria), prescindible (en tiempos de ajuste), reducible (en frecuencia, duración y costo), inducible y competitiva (múltiples opciones y alternativas), en períodos de crisis torna vulnerable a la actividad, por tanto, a la gente empleada y al centro involucrado.

3.2. el producto único

Si el monocultivo afecta a los centros dependientes de la actividad turística, la persistencia en la promoción excluyente del producto sol y playas, concebido como producto tradicional, inalterable a través del tiempo, agudiza la situación atribuible al monocultivo, al prescindir simultáneamente de innovaciones en dicho producto y de innovaciones en la concepción de productos alternativos.

El producto sol y playas en su versión tradicional supone optar por *más de lo mismo*, la reproducción temporada tras temporada de condiciones mínimas para un turismo pasivo que sólo requiere de espacio para descansar, asolearse y *amarearse*, pasear y entretenerse, sin demasiados estímulos que alteren su cotidianeidad.(14)

El producto sol y playas en su versión *aggiornada* supone agregar valor experiencial, a través de la vitalización de las prácticas y de la actualización de los servicios, en congruencia con la dinámica de las expectativas y en relación a las alternativas de un turismo activo que, además de satisfacer el umbral de relax, sin perjuicio de opciones contemplativas de un paisaje y gozosas de un clima singulares, provea a la satisfacción de intereses físicos y prácticos, deportivos y recreativos, culturales y sociales, sucesivos o simultáneos de muy diversa índole.

Agregar valor experiencial al turismo de sol y playas puede dar satisfacción apropiada a las expectativas crecientes del turista convocado en tal opción, aunque ello no implica

necesariamente crear y proponer productos alternativos que bien pueden constituirse en opción deseable del destino turístico. (15)

Crear productos nuevos, en destino actual de sol y playas, supone plantear alternativas al producto de sol y playas, reivindicando atractivos no valorizados o recursos no integrados, en la finalidad de generar cauce a un flujo de turistas diferentes o de plantear cauce al flujo de turistas de sol y playa fuera de la estación estival. (16)

Atento la diversidad actual, tendencial y vocacional de los municipios, de los turistas actuales y potenciales, de la atraktividad, la accesibilidad y la aptitud funcional de los centros y de las áreas adyacentes, los productos complementarios y/o alternativos y/o sustitutivos fuera de temporada, admiten proposiciones de muy diferente carácter y alcances susceptibles de ponderación y eventual realización y promoción.

3.3. la litoralidad

La obvia condición de litoralidad del turismo inducido y promovido en función de sol y playas ha restringido la mirada y el enfoque de las opciones turísticas de los municipios y de los centros turísticos, por diferentes causas:

- la restricción institucional del acotado municipio urbano,
- la ausencia de vocación regional para integrar lo a fin e integrar lo diferente,
- la carencia de asociatividad entre las unidades de servicios turísticos,
- la ausencia de consideración turística en las decisiones territoriales
- la insuficiencia de infraestructura de acceso y de conexión

Al excluir la potencialidad turística del territorio interior adyacente se ha prescindido de incorporar atraktividad, generar accesibilidad y promover servicialidad en función de lo diferente, es decir, del recurso natural y rural adyacente, donde otros paisajes connotan otras actividades, por tanto inducen productos alternativos o complementarios, actualmente subestimados o subutilizados. (17)

De la observación y la apreciación del territorio resultan condiciones similares y disímiles de las áreas adyacentes de municipios y de centros que bien podrían singularizar una oferta diversificada de espacios accesibles para el descanso y la recreación en ámbito natural y rural, concibiendo unidades a escala, compatible con la vulnerabilidad ambiental del paisaje frente a la agresividad ambiental del turismo indiscriminado.

3.4. la estacionalidad

La estacionalidad remite al atributo de concentración de la actividad en ciertos períodos que se identifican como la temporada turística que, en definición de Blass Nogueira, se produce cuando, con una dada regularidad, puede hablarse de las grandes magnitudes turísticas (número de pasajeros, pernoctaciones, ingresos, etc.) en determinados períodos del año.

En estudio respecto de Mar del Plata decíamos que la imposibilidad fáctica de una distribución uniforme de flujos turísticos a través del año afecta con diferente intensidad a los más diversos destinos, adquiriendo diferentes caracteres en relación al contexto diferencial de cada destino y de cada producto. (18)

La obvia condición de la estacionalidad climática del turismo en función de sol y playas ha restringido la mirada y el enfoque de las opciones turísticas de los municipios y los centros turísticos, por diferentes causas:

- la restricción institucional del período vacacional laboral y educacional
- la ausencia de vocación regional para ampliar opciones turísticas
- la carencia de creatividad en la concepción y programación de aconteceres
- la falta de entidad y presencia del sistema turístico en las decisiones.
- la insuficiente aptitud estacional de equipamiento y servicios turísticos

Al excluir la potencialidad turística del período estacional, fuera de la temporada estival, se ha prescindido de incorporar oportunidad, generar aconteceres, promover actividades y proveer servicialidad en función de atractivos y amenidades en las propicias estaciones de otoño y primavera, cuando otros climas proponen otros paisajes, por tanto productos alternativos o complementarios, actualmente inexistentes.

De la observación y la apreciación del tiempo y su incidencia en el lugar y la actividad, resultan condiciones similares y disímiles en los lapsos pre y post temporada que bien podrían singularizar una oferta diversificada de períodos accesibles para el descanso y la recreación en ámbito de playas o, en tiempo primaveral y otoñal, opciones en ámbito natural y rural, concibiendo unidades a escala de los recursos disponibles.

3.5. la residencialidad

Al margen de las condiciones de espacio y tiempo que le confieren litoralidad y la actual estacionalidad, los centros turísticos considerados, a diferencia de otros centros de convocatoria turística, presentan una condición singular que radica en la modalidad de alojamiento dominante del turista vacacional que se realiza en vivienda, en chalet o en departamento, en tanto resulta acotada la modalidad de alojamiento en hotel o establecimiento afín.

Ya en el origen y luego en la expansión de la actividad turística, la producción primordial en los centros del litoral fue la puesta en valor del territorio y la producción del espacio turístico, destinado a generar una oferta locacional de viviendas y departamentos, en cada caso acorde a la expectativas y posibilidades socio económicas de la afluencia turística de cada uno de los centros en cada una de las fases de su devenir.

La oferta locacional de plazas en hotel y en hostería, establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento, encauzó una fracción limitada de la demanda e implicó

el correlato de una fracción acotada de demanda de servicios turísticos de restauración, en tanto la playa, como espacio y práctica recreativa, incidió en la reducida demanda de servicios de esparcimiento, a excepción de aquellos relacionados a la diversión nocturna, en tanto la afluencia en automóvil disuadió la prestación de servicios de transporte turístico in situ y la condición recurrente del turista vacacional permitió prescindir de servicios de agentes de información y recepción.

La residencialidad, consecuencia de la primacía de la producción habitacional, de la construcción del espacio respecto de la producción de servicios turísticos, signó el carácter prevalente de los centros como urbanizaciones turísticas de fraccionamiento continuo, de ocupación dispersa y de uso estacional, donde pequeñas áreas de vivienda multifamiliar se densificaron y extensas áreas parceladas destinadas a vivienda unifamiliar se diluyeron carentes de densidad. (19)

Si la residencialidad, resultado de las expectativas generadas e inducidas en la demanda por la unidad de vivienda propia de veraneo, accesible en cuotas o realizable en etapas, implicó una apropiación, subdivisión, ocupación y utilización irracional del territorio, supuso la adopción de una modalidad que limitó el desarrollo de la producción de los servicios turísticos, por tanto del benéfico efecto multiplicador de la actividad, sea de la economía generada cuanto del empleo inducido.

Al estímulo y amparo de la propiedad horizontal se realizaron viviendas multifamiliares que han atomizado y diluido la responsabilidad edilicia de construcciones destinadas a temporada, realizadas para una vida útil limitada, que el transcurso del tiempo y la imposibilidad de mantenimiento han sentenciado a la obsolescencia generando un problema no menor en la sustentabilidad actual de los centros.

3.6. la domesticidad

La noción de domesticidad nos resultó oportuna y necesaria al momento de definir la modalidad turística característica de los centros turísticos del litoral, al realizar un estudio respecto de Miramar, donde se le caracterizó a propósito de las práctica turísticas, atento la incidencia que plantea un turismo en familia cuando coincide con un turismo en vivienda. (20)

La oferta de alojamiento se atomiza en unidades de vivienda de incierta equivalencia a partir de múltiples oferentes, equipamiento habitacional que tiende a hacer superfluo otros servicios, incluso la recreación que más allá de la playa se consume en la vivienda (*ver televisión y reunirse con amigos*). En tanto la capacidad de la vivienda es flexible (*siempre cabe uno más*), el umbral de consumo es reducible (*con algo menos siempre se puede*), tales condiciones inducen a los sectores de recursos medios y menos recursos partícipes de un turismo recurrente a desarrollar estrategias de subsistencia, de cotidianeidad de vida y de mínimo consumo.

La cotidianeidad de vida supone, en las familias de niveles socioeconómicos medio - medio y medio bajo alojadas en vivienda, recrear la cotidianeidad del lugar de origen y sustituir

la secuencia de *casa al trabajo y del trabajo a casa*, por la secuencia de *casa a la playa y de la playa a casa*, restringiendo el uso de tiempos y de espacios compartibles, sustento de los beneficios sociales y económicos de una actividad turística más plena.

La modalidad doméstica que ha caracterizado y que caracteriza el turismo de la mayoría de los centros turísticos y de fracciones de los centros restantes, no obstante mutaciones producidas probablemente por restricciones crecientes, plantean situaciones no problematizadas que debieran contemplarse en relación a la superación de la situación actual y a la prospección del futuro.

3.7. urbanización sin urbanidad

Los centros turísticos del litoral, en los municipios objeto de estudio, a diferencia de los centros urbanos del interior, han surgido a partir de una concepción fundacional de urbanización extensa, de sustento de actividad residencial y terciaria, mediante fraccionamientos susceptibles de especulación y eventual ocupación, en lugar de generarse en una concepción de funcionalidad urbana, de servicialidad a un entorno de producción agropecuaria o extractiva, fraccionamiento acotado a los límites de un modelo reproductivo.

La urbanización extensa del trazado proyectado por los propietarios del suelo o los agentes promotores, ya a partir del pequeño asentamiento inicial dio lugar a la puesta en subdivisión de fragmentos urbanizados distanciados entre sí, surgida en la década del 30 en el actual territorio de La Costa y en la década del 40 en Villa Gesell y en Pinamar. (21)

La urbanización proyectada de los asentamientos iniciales se limitó a la concepción de un plano en damero, de amanzanamiento y parcelamiento regulares, y a su ejecución en el terreno con prescindencia de las condiciones propias del lugar. Así, en la puesta en valor de fragmentos del territorio litoral (prioritariamente en el actual Municipio de La Costa), donde trazas isométricas prescindientes de las condiciones naturales del terreno original, al momento de concretarse, se requirió una nivelación anti natural de la extensa disposición de dunas litorales.

La urbanización más programada de los asentamientos ulteriores procuró sustentarse en tareas preliminares de fijación de dunas y de forestación y concretarse mediante la concepción de un plano irregular de amanzanamiento y parcelamiento cuya ejecución en el terreno resultara más apropiada a las condiciones del lugar. Así se planteó en la puesta en valor de fragmentos del territorio litoral de más reciente afectación (primordialmente Villa Gesell y Pinamar), mediante trazas homeométricas, producto de considerar las condiciones naturales acondicionadas del terreno, que al momento de concretarse permitiera un amanzanamiento más adecuado, aunque al costo de un parcelamiento más complejo y de más complicada utilización al momento de su ocupación (conflicto dimensión - relieve / forestación). (22)

Más allá de las diferencias cualitativas de los proyectos iniciales de la microregión del norte respecto de los proyectos ulteriores de la microregión del sur, producto de la visión de pioneros inteligentes y sensibles (Carlos Gesell y Eduardo Bunge), la *urbanización* del territorio

del litoral se limitó, casi exclusivamente, al trazado de calles y de manzanas que tan sólo en el caso de Pinamar contempló una afectación diferenciada de los espacios fraccionados, sin perjuicio del caso mas recientemente de Cariló, a escala de un asentamiento pequeño del tipo *country*.

Los requisitos de una infraestructura de servicios y de una estructura de espacios, tanto en el norte cuanto en el sur, se plantearon a posteriori de su concepción y consumación y revelaron las restricciones del trazado adoptado que en el caso de Pinamar se reveló mas flexible y permisivo para soluciones diferidas.

A propósito de los trazados, el caso de Pinamar se torna diferente y singular respecto del resto de los centros turísticos de litoral (prescindiendo del *country* Cariló), por la entidad y disposición del trazado y la asignación y afectación de uso y ocupación, adoptando como espacio destinado a alta densidad un área perpendicular a la playa, a diferencia de la frontal ocupación adyacente a las playas de los restantes centros del litoral.

Trazar es necesario pero no alcanza a urbanizar, tampoco alcanza si el uso y la ocupación se dispersan en la traza adoptada o se genera la diferencial situación de áreas saturadas y áreas vacías. Urbanizar es necesario pero no alcanza a generar *urbanidad* si la disposición de la gente en el espacio no supera un cierto umbral de densidad y si no se dispone de apropiados espacios de interacción social.

Crear urbanidad supone producir las condiciones propicias para conferir identidad y sentido de pertenencia de la gente, en relación al territorio que habita y a la comunidad que comparte, sin perjuicio de la permeabilidad y hospitalidad de un centro receptor de turistas, en particular si se trata de turistas de cultura compatible y de presencia vacacional recurrente.

Al observarse la urbanización del litoral, mas allá de las diferencias en el paisaje urbano generado por traza, forestación y ocupación y en el nivel sociocultural apreciable en las afluencias turísticas, tanto las urbanizaciones del sur como las urbanizaciones del norte, con matices diferenciales, pueden caracterizarse como sub-urbanas. en tanto extensiones fraccionadas similares a los suburbios del sur y del norte del área metropolitana de Buenos Aires, en versión tradicional (el barrio - el barrio parque) o en su versión *aggiornada* (el *country* - el barrio privado).

En correspondencia pueden apreciarse las imágenes en el barrio de Mar de Ajó, en el barrio parque de San Bernardo, en el *country* de Pinamar y en el *barrio privado* de Cariló, mas allá de la presencia simultánea de topologías varias y mixtas en los diversos centros y asentamientos turísticos del litoral.

La condición de suburbio se evidencia en la limitada densidad y en la ausencia de centralidad, en proximidad relativa o limitada a un umbral de consumos cotidianos, con prescindencia de opciones de satisfacción de otros consumos o de prestación de servicios. Aunque explicable por la residencialidad en la modalidad turística adoptada se acentúa por la

fragmentación disociada de fraccionamientos, aún en el caso de los fraccionamientos contiguos de La Costa o en la extensión continua de Villa Gesell.

La criticidad respecto de la espacialidad concebida y concretada es observable en la diferencial percepción de los residentes y de los turistas y su expresa opinión respecto de diversos aspectos, planteados a su consideración en encuestas realizadas, que revelan coincidencias no obstante la diversidad de situación de los centros y ciertas diferencias de interés. (23)

La ausencia de urbanidad, o su incipiente vertebración (Villa Gesell), a partir de la valorización de obras y la generación de aconteceres, restringe posibilidades de agregar opciones al producto de sol y playas. Resulta obvio consignar que es improbable que, a la escala y al nivel actuales de los centros, pueda aspirarse a la conformación del producto de turismo urbano, alternativa cierta en el caso de Mar del Plata. (24)

Sin embargo, generar y agregar opciones al turismo de sol y playas no es limitable a la potencialidad de lo urbano, en tanto a partir de la estimulable creatividad de la gente residente y de la apreciable atraktividad del territorio adyacente, resulta factible concebir el desarrollo de oportunidades susceptibles de generar e instalar opciones sustentadas en paisajes y en actividades potenciales, todavía no planteadas, precisamente capitalizando gentes y territorios.

4. la sociedad

4.1. el residente

La gradual puesta en uso y ocupación del litoral marítimo, en el caso objeto de estudio, supuso la generación de espacio y la producción de edificios a los fines de habilitarse para la actividad turística, por tanto implicó la afluencia de personas con disposición de radicarse y de asumir las diferentes tareas laborales y económicas inducidas por la realidad y la expectativa. (25)

La distancia entre los diversos centros, aún de aquellos localizados en el Partido original (Gral. Lavalle, Gral. Madariaga y Mar Chiquita) o en el Municipio consecuente (La Costa, Pinamar, Villa Gesell), planteó una múltiple y, en ciertos casos, simultánea, atracción de trabajadores y de emprendedores para la construcción, el pequeño comercio y la prestación de servicios.

Los flujos migratorios se desarrollaron al influjo de la expulsión del lugar de origen cuanto de la atracción de los centros, en función de los diferentes tiempos socioeconómicos que caracterizan el devenir de Argentina en lo contextual y de cada uno de los centros a través del siglo XX y, primordialmente, en lapsos de expansión de la actividad turística del período 1945 - 1975.

El origen, la magnitud, el nivel y la radicación de los flujos migratorios ha sido variable en relación a oportunidad de traslado y localidad de destino, así puede apreciarse una afluencia pequeña de personas de origen europeo en los albores de las urbanizaciones, de afluencia más amplia del interior de Argentina y luego más intensa del área metropolitana, no pocas veces escala de tránsito del interior al litoral, para una afluencia más próxima de personas de países limítrofes, chilenos y bolivianos según destino de localización, sin perjuicio de una actual reversión del flujo migratorio, ante la crisis de la actividad turística y la carencia de opciones laborales en el litoral.

El estudio realizado respecto de los residentes permite acreditar en la población, al momento de realizarse la encuesta, una proporción similar de los sexos, en tanto el promedio indica 48.7 % masculino y 51.3 % femenino, 34.3 años de edad, un grupo familiar de 2.9 integrantes, un nivel socio económico medio bajo (37.6 %) y bajo (41.1 %), con una procedencia prevalente del interior de la Provincia (46.6 %) y del área metropolitana y un tiempo promedio de radicación de 13.7 años. (27)

El nivel socio económico promedio se presenta más elevado en los centros del sur, donde se destaca de modo notable el caso de Villa Gesell, respecto de los centros del norte, donde se aprecia el menor nivel promedio en Santa Teresita, no obstante superar a Santa Clara que presenta el índice más crítico.

Las restricciones más visibles a la integración de los residentes y a la asunción de un rol más activo en relación a los problemas de la comunidad, de la localidad y de la actividad radica en la dispersión y en la mínima densidad con que se distribuye la población residente en el territorio en la mayoría de los centros y la relativa exclusión de migrantes de los países limítrofes en algunos de los centros.

4.2. el turista

Mar del Plata, caso emblemático del devenir turístico en Argentina, permite diferenciar el tipo de turistas que han signado el acceso a las prácticas del turismo a través del tiempo, acorde a los modelos socio económicos, que permite referenciar el turismo de élite del comienzo, el turismo de sectores medios y el turismo de masas de la expansión, el turismo de segmentos del declive y la apertura. (26)

En cierto sentido, el turista de los restantes centros del litoral, en la búsqueda del producto de sol y playas, no dejó de actuar en referencia a Mar del Plata, en tanto en la década del 30 planteó una opción más próxima a Buenos Aires y socialmente más accesible en los centros del entonces partido de Gral. Lavalle, en la década del 50 generó una opción más exclusiva para el nivel socioeconómico medio-alto - Pinamar - y una opción más informal para el estrato de los jóvenes -Villa Gesell- en entornos menos urbanos y menos densos, mas naturales y forestados.

Tan es así que los centros del norte hicieron de su conexión a Buenos Aires y del acceso a parcelas y viviendas el estímulo de un crecimiento rápido y espontáneo, en tanto los centros del sur hicieron de su inicial des-conexión el atributo del diferenciado universo estival de los jóvenes y de los pudientes.

El estudio realizado respecto de los turistas permite acreditar en la afluencia, al momento de realizarse la encuesta, una proporción de los sexos con primacía femenina, un grupo turístico de 3.3 integrantes, primordialmente familiar (55.8 %), un nivel socio económico medio medio (44.3 %) y bajo (34.1), con una procedencia prevalente del interior de la Provincia (21.0 %) y del área metropolitana (58.9 %), un tiempo promedio de estadía de 15.8 días y un gasto promedio diario de \$ 21.3.-, excluyendo alojamiento y transporte. (28)

El nivel socio económico promedio se presenta más elevado en los centros del sur, donde se destaca de modo notable Pinamar, respecto de los centros del norte, donde se aprecia el menor nivel promedio en Santa Teresita, superando a San Clemente cuyo índice se presenta algo menos crítico.

Las restricciones más visibles a la presencia y permanencia de los turistas en los centros del litoral resulta de las condiciones económicas que, por defecto, afectan a los sectores medio-medio y medio-bajo y reducen posibilidades de acceso al destino recurrente, excluyendo el sector bajo, y de aquellas condiciones que, por exceso, afectan a los sectores medio-alto y alto y abren oportunidades competitivas en destinos diferentes, próximos y lejanos.

4.3. la interacción turista - residente

De la interacción turista - residente dan cuenta las encuestas realizadas, a propósito de los respectivos perfiles y aspiraciones y de la recíproca consideración en opciones de encuentro, diferenciadas en relación a la convivencia, el intercambio, la vecindad y la recreación.

Dentro de una cultura compartida, en tanto residentes y turistas connacionales, con presencias europeas en la migración de origen y de latinoamericanos próximos en la migración mas reciente, los perfiles permiten advertir alternativas de coexistencia con grados de compatibilidad y de permeabilidad en función de la distancia socioeconómica entre los unos y los otros que oscila entre la indiferenciación producto de la afinidad y la diferenciación producto de la desemejanzas. (29)

En tal sentido, tanto en los centros del norte cuanto en los centros del sur, la diferencia tiende a acentuarse en la medida de una reubicación de ciertos sectores sociales mayoritarios, en descenso por imperio del ajuste y las restricciones, y de ciertos sectores minoritarios en ascenso, que alteran sus destinos y conductas turísticas a partir de los cambios producidos, por tanto incrementando las distancias entre unos y otros, sin que ello implique instancias conflictivas, por exclusión de quienes ya no acceden al turismo y de quienes acceden a destinos mas prestigiosos de temporada estival en países limítrofes.

No obstante, pueden observarse centros donde la interacción es mas fluida por el grado de congruencia entre turistas y residentes, tal como Villa Gesell, y aquellos donde la interacción es menos fluida, tal como Pinamar.

5. la economía

Al considerar los atributos de estacionalidad, residencialidad y domesticidad se han planteado condiciones que restringen la viabilidad económica actual del monocultivo y el uni-producto simultáneos, no obstante la diferente gradación apreciable entre los municipios, los centros y los asentamientos del litoral incluidos en el estudio.

La fases de surgimiento y crecimiento de los centros, simultáneo a la generación y expansión de la actividad turística en nuestro país, monopolizado en período vacacional por el producto del sol y playas en destinos del litoral atlántico bonaerense, disimuló la vulnerabilidad atribuible a las condiciones mencionadas, frente a una proyección que no podría ser ilimitada y a una realidad emergente, consecuencia de alcanzar el límite en la viabilidad de la opción asumida y de cambios producidos en el contexto socio económico, que han afectado a la actividad turística y que en la actividad han modificado las prácticas.

En el caso del litoral, las condiciones de residencialidad y domesticidad, con su correlato de fragmentariedad espacial de los centros y atonicidad funcional de comercios y servicios, han acentuado la incapacidad del territorio para afrontar los problemas suscitados por los cambios socioeconómicos, en particular el deterioro de la capacidad de adquisición y consumo de los sectores sociales de recursos medios y reducidos, agudizado por incertidumbres respecto del futuro. (30)

En lo referente a la hotelería y la gastronomía, sectores genuinos de la actividad turística, aunque en el país se observa un incremento de su participación en el gasto del turista y en el PBI, de acuerdo a estudios recientes, la evolución de dichos indicadores no se aprecia en los centros considerados, de acuerdo a lo recogido en las encuestas y entrevistas realizadas, ni siquiera se acredita en estudio específico respecto de Mar del Plata, tampoco creció el empleo ni la calificación del personal empleado, aunque se advierte un incremento de las oportunidades de capacitación. (31)

La alta incidencia de mini y pymes respecto del total de establecimientos que en el territorio supera el 95 %, donde el empleo se ubica en similar proporción en establecimientos con menos de diez personas ocupadas. En repliegue del turismo interno y ausencia de turismo receptivo en el litoral, se consideran improbables cambios significativos en el corto plazo respecto de la situación socioeconómica, excepto el caso de Villa Gesell donde se advierten tendencias en tal sentido.

En tanto la política turística nacional limite su acción a la seducción de inversores y de turistas de nivel internacional y para destinos receptivos de tal afluencia y perdure la ausencia del

sector servicios y de la actividad turística en la definición de las políticas económicas, la situación en los centros considerados carecerá de políticas apropiadas.

6. la institución y del sector

6.1. la gestión pública

El estudio de la institucionalización de los municipios del litoral de creación relativamente reciente (La Costa, Pinamar y Villa Gesell) revela que, no obstante ser proclamados urbanos en el origen y ser turísticos de sol y playa en su actividad casi excluyente, se estructuró y consumó en el sector público de modo análogo a los municipios territoriales (en nuestro caso Mar Chiquita), de modo tal que se reproducen los problemas sin generar las innovaciones necesarias a las soluciones.

En tal sentido, al generarse municipios en función del espacio urbanizado, en cierto sentido, se prescindió de la visión de la actividad turística, y al adoptarse similar estructura a municipios preexistentes se excluyó la opción por una estructura más propicia para afrontar los problemas emergentes de su territorialidad planteados por la interacción espacio - gente - actividad.

La actividad turística, aunque *residencial* en su concreción, o tal vez por ello, requiere de una consideración transversal de los problemas por cuanto la relación producto - destino - centro - región supone concebir políticas teniendo en cuenta la singularidad de las condiciones planteadas por el turismo, atento los beneficios y los perjuicios de su crecimiento y desarrollo.

La concepción de una gestión municipal a escala local, con prescindencia de la implicancia regional, plantea la intrínseca dualidad de remitirse a una población residente y a una población fluctuante, de atender a un presente de monocultura turística y solo, en la medida de su inviabilidad, remitirse a un futuro de gradual y viable diversificación y decreciente vulnerabilidad.

La espacialidad de los centros del norte y los centros del sur afecta la gestión municipal de modo diverso. Así, en La Costa compiten entre sí al menos diez urbanizaciones continuas y discontinuas (San Clemente - Las Toninas, Sta. Teresita - Mar del Tuyu - Costa del Este, Aguas Verdes - La Lucila del Mar - San Bernardo - Mar de Ajó - Nueva Atlantis), en Pinamar compiten cinco urbanizaciones continuas (incipiente Montecarlo, Pinamar - Valeria - Ostende, Cariló), en Villa Gesell tres continuas (Villa Gesell, incipientes Mar de las Pampas y Mar Azul), en Mar Chiquita cuatro discontinuas (Mar Chiquita, suburbanas Mar de Cobo, Santa Clara, Santa Elena)

En la gestión, por tanto en la consideración de demandas y en la asignación de recursos, inciden la participación en función de la magnitud y nivel de la población residente y de la afluencia turística, la influencia de emprendedores e inversores externos y la localización de la

sede municipal en Mar del Tuyú (La Costa), Villa Gesell, Pinamar y Cnel. Vidal (Mar Chiquita), al margen de la diferente situación y disímil problemática de las diversas urbanizaciones. (32)

6.2. la acción privada

La expansión *espontánea* de las urbanizaciones, al influjo de los impulsos de puesta en valor de las tierras generados por los propietarios y los promotores, en la expectativa de un mercado ilimitado y de una especulación diferida, indujo a pequeños emprendedores a desarrollar comercios y servicios en función del consumo cierto o previsible del turista en tiempos de bienestar con los consecuentes excesos de una oferta atomizada y diseminada en el espacio.

El sector privado como consecuencia de su atomización en comercios y servicios de relativa subsistencia en tiempos de expansión, nunca alcanzó a institucionalizarse, por ser prescindible en los tiempos de la euforia y por carecer de asociatividad en los actuales tiempos de la crisis. Carencia apreciable, sin perjuicio de advertirse una notable diferencia de grado en la disposición y cohesión entre los comerciantes y prestadores de los centros del norte, disgregados, y de los centros del sur, en proceso de agregación.

En La Costa, donde la disgregación del sector es más apreciable, por fragmentación en centros, por atomización de las empresas y por carencia de asociatividad, y la crisis es más acentuada por la procedencia y nivel socioeconómico de la afluencia turística y la excluyente proporción de alojamiento en vivienda y de práctica doméstica, la ausencia de integración y organización es mas evidente.

En Pinamar, pese a condiciones similares respecto de comercios y servicios, el menor número de empresas en relación al volumen de la afluencia, la conformación socio económica (de niveles alto y medio - alto) y la *residencialidad* símil country, atenúan la incidencia perjudicial de una insuficiente integración y organización.

En Villa Gesell, donde la agregación del sector es más apreciable, producto una acción promocional persistente del sector público, sustentada en comerciantes y prestadores cuyo perfil socioeconómico, en congruencia con sus residentes, es más elevado, es apreciable una disposición más inteligente respecto de los beneficios atribuibles a la asociatividad.

De cualquier modo la agregación y la asociatividad, allí donde se aprecia, no supera la relación entre afines (la hotelería y la gastronomía) y no incluye a los restantes comerciantes (en algún centro asociados) y prestadores (ajenos a cualquier asociación), resultando insuficiente al momento de plantearse la consideración de problemáticas comunes y de atribuirse la representatividad del sector turístico y a fin involucrado para afrontar el devenir de la actividad y el desarrollo de los centros.

La problemática regional, en consecuencia provincial, que involucra a centros y municipios permite observar que la insuficiente integración del sector privado del litoral y de la

actividad turística provincial les resta presencia y significación al momento de definirse las políticas provinciales que, en la arena de las decisiones, disputan con el sector agropecuario del resto de la Provincia y el sector industrial o el sector terciario del área metropolitana.

7. la región

Al considerar la regionalidad como atributo conferido por las condiciones naturales compartidas por el territorio de asentamiento de los centros, en espacio de interacción de la pampa deprimida y las dunas costeras, puede apreciarse que, a excepción de Santa Clara, comparten condiciones análogas, mas allá de la diferenciación susceptible de realizar entre tres unidades más homogéneas: de Punta Rasa a Punta Médanos, de Punta Médanos a Mar Azul y de Mar Azul a Mar Chiquita, cuya diferencia, por otra parte, se acentúa al considerar el impacto de las urbanizaciones y en los extremos por la influencia de la Bahía de San Borombom y de la laguna de Mar Chiquita. (33)

Al plantearse el proceso de afectación y ocupación del territorio en función de la actividad turística, por tanto conferido por las condiciones culturales al asentarse los centros, permite diferenciar las urbanizaciones producidas al norte y al sur de Punta Médanos, sin perjuicio de la singularidad de Santa Clara.

En tal sentido, las urbanizaciones del norte se consumaron a partir de su conexión a Buenos Aires mediante las vías de acceso al litoral: la ruta 36 en continuidad con la ruta 11 o la ruta 2 (Dolores) en continuidad con la ruta 63 (Esquina de Crotto) y la ruta 11 de interconexión del litoral, privilegiando a San Clemente. Las urbanizaciones del sur se consumaron a partir de su conexión a Buenos Aires mediante la vía de acceso al litoral: la ruta 2 (Las Armas) en continuidad con la ruta 74 y la ruta 11 de interconexión litoral, sin perjuicio de la conexión a Mar del Plata a través de la ruta 11, privilegiando Villa Gesell.

De tal modo, los frentes pioneros de localización de actividad del litoral parten de San Clemente al sur y de Pinamar al sur, sin mediar conexión entre sí hasta la solución de continuidad de la ruta 11. Tal circunstancia hizo que Dolores para las urbanizaciones del norte, en incapacidad de Gral. Lavalle, pese a ser sede del partido originalmente incluyente del litoral norte, y Gral. Madariaga, sede del Partido en su momento incluyente del litoral sur, se constituyeran por proximidad en centros de escala y provisión.

La actual lectura de las relaciones sociales y económicas en el litoral objeto de estudio ratifica la lectura original de las urbanizaciones, en tanto el análisis de dependencia funcional, que a través del tiempo se constituye en dependencia referencial, plantea interacción evidente de las urbanizaciones del norte (del partido de La Costa) con Buenos Aires y de las urbanizaciones del sur (de los partidos de Pinamar y de Villa Gesell) con Mar del Plata, en tanto las urbanizaciones de Mar Chiquita se satelizan a Mar del Plata, al extremo de que algunas se constituyen en periferia habitacional y/o recreacional de Mar del Plata. (34)

Los municipios, sector público y sector privado de la actividad, se han integrado en consorcio con otros municipios del litoral e interior conformando el COTAB Consorcio del Corredor Turístico Bonaerense, en asociatividad que transgrede la contigüidad territorial y se limita a tareas de difusión y promoción turística de los municipios integrados y de los operadores asociados en tales actividades. (35)

Los beneficios que se desprenden de la asociatividad en tales tareas, asumidas con recursos mínimos y participación cíclica de algunos municipios, no alcanzan a integrarles en una tarea mas trascendente, por otra parte más compleja y de consenso más difícil, y ello puede explicarse en intereses no necesariamente convergentes en tiempos de crisis y en no pocos casos con frecuencia intereses competitivos.

La micro regionalización se torna mas viable, en tanto el Municipio de La Costa es incluyente de las urbanizaciones del norte, pese a tendencias que procuran a su vez escindir el sur del norte y articularse con el interior, y los Municipios de Pinamar y Villa Gesell son incluyentes de la urbanizaciones del sur, cuya diferencia y compatibilidad permiten un articulación de intereses.

Tanto el municipio de La Costa, por imperio de su unidad institucional, cuanto los municipios de Pinamar y Villa Gesell, por imperio de la unidad de intereses, pueden delinearse como micro regiones, articulables con el municipio interior adyacente (Gral. Lavalle y Gral. Madariaga, actualmente marginados) y ser objeto de políticas integradas y/o articuladas, en la medida de identificar y asumir estrategias compartidas, sin perjuicio estrategias diferenciales.

La exclusión del Municipio de Mar Chiquita de una articulación micro regional con el resto de los municipios mencionados, atiende a sus diferentes características de municipio territorial, a la primacía de actividades productivas agropecuarias, al rol asignado a la actividad turística, a la satelización funcional y significativa respecto de Mar del Plata y la segregación del resto de los municipios litorales.

A nivel provincial se ha planteado la formulación de un Plan Estratégico par el Desarrollo Turístico en la finalidad de contribuir al desarrollo económico y social del territorio, a partir de la jerarquización, promoción y fomento de la actividad turística con objetivos específicos, entre otros, de *elaborar un conjunto de políticas, programas y acciones tendientes a delinear un cambio en el modelo de desarrollo, basado en la sustentabilidad económica y ambiental del turismo.* (36)

La regionalización adoptada ha contemplado la proposición realizada que, respecto del litoral, contempla la región conformada por los Municipios de Gral. Lavalle, La Costa, Gral. Madariaga, Pinamar, Villa Gesell, Mar Chiquita, Gral. Pueyrredon, Balcarce, Gral. Alvarado, Necochea, Lobería y San Cayetano. (37)

Recientemente, ya concluida la investigación que da origen a la presente tesis, se ha planteado entre los Municipios de La Costa, Pinamar, Gesell, Gral. Lavalle y Gral. Madariaga la

realización compartida por parte de la Universidad Nacional de La Plata de un Plan Estratégico Regional Atlántico Norte Argentino que aspira a plantear y desarrollar un proceso de planificación estratégica, actualmente en su primer fase de convocatoria y deliberación a partir de la conformación de ocho órganos promotores locales. (38)

8. el proceso de puesta en valor y en desarrollo turístico

El proceso de puesta en valor de la playa, a partir de su denotación natural y de su connotación distensiva, supuso atribuirle condición de recurso apropiado para la actividad turística en función del producto sol y playas.

A fin de proponer una comprensión sintética del proceso de que es objeto el litoral turístico, nos resulta atinado plantear la cambiante primacía que, a través del tiempo, han tenido en la acción turística: la unidad: (producto-destino-centro), el actor (promotor-residente-turista) y el objeto (oferta-comercialización-demanda).

fase 1

En tiempos de pre-marketing, la valorización del sol y la playa como producto, la expectativa de uso y goce estacional del litoral marítimo, generó un proceso de institucionalización de prácticas turísticas, de modalidad primordialmente vacacional, que supuso una fase signada por la primacía del producto respecto del centro, del promotor respecto del turista, de la oferta respecto de la demanda.

Al amparo de las primacías indicadas se consuma la expansión de la actividad turística al promediar el período 1945 - 1975, con la plenitud de Mar del Plata y la proyección de las opciones al norte en destinos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell y al sur en destinos de Gral. Alvarado, Necochea y Tres Arroyos.

fase 2

En tiempos más recientes, la valorización del producto se ha transferido a la valorización del centro, al darse un proceso de *aggiornamento* relativo en las prácticas de la actividad turística, al plantearse expectativas diferentes y apetecerse productos complementarios, de lapso vacacional más breve, en búsqueda de opciones mas *in-tensas*, signando una fase diferente por la primacía del centro respecto del producto, del turista respecto del promotor y de la demanda respecto de la oferta.

En estudios realizados respecto de los usos del tiempo libre en centros turísticos puede observarse que los sectores más dinámicos e innovadores respecto de las prácticas, en paradojal coincidencia, resultan ser el estrato etéreo de los jóvenes, sin perjuicio de su pertenencia socioeconómica, y el nivel socioeconómico medio-alto, sin perjuicio de su pertenencia etárea. (39)

fase 3

Al impacto de mutaciones culturales, sociales y económicas y de cambios en la actividades turísticas y recreativas, en particular de crecimiento de las expectativas del turista, de segmentación creciente de la demanda y de multiplicación de alternativas competitivas de productos, destinos y centros, se amplía el territorio de las opciones que genera una fase signada por la primacía del destino respecto del producto, del residente respecto del promotor, de la comercialización respecto de la demanda.

De la confrontación con otros estudios y reflexiones realizadas a propósito del turismo de litoral, puede apreciarse la tendencia a reivindicar la primacía el destino como articulación de productos respecto del producto, al residente como generador de políticas en función del desarrollo localizado respecto del promotor y la comercialización como mediación deliberada y necesaria entre la oferta y la demanda (40)

las proposiciones

En rigor, la formulación de proposiciones, tendientes a superar las dificultades actuales que se presentan a los centros turísticos, debieran inscribirse en un necesario reconocimiento de la primacía que en su resolución adquieren la consideración del residente, del destino y de la puesta en mercado.

Aunque tal consideración difiere en relación a los centros del norte (La Costa) y del sur (Pinamar y Gesell), por su posición en relación a las diferentes fases y por la aptitud para afrontar tiempos diferentes de aquellos que les vieron surgir y emerger, los centros y los municipios, más temprano que tarde, tendrán que hacer del actor local el agente motriz de su devenir, del destino como pluralidad de productos convocantes la posibilidad de agregar valor al centro y utilidad a la actividad y de la comercialización la estrategia de interacción más eficiente entre demanda y oferta.

9. las premisas de desarrollo local

Al presente puede observarse que los centros del litoral han sido producto de la interacción de visiones diferenciadas respecto de la actualidad y potencialidad del territorio apropiado y ocupado, atribuible a lógicas no necesariamente compatibles en su propósito de conformar opciones que trasciendan el crecimiento vulnerable para afrontar un desarrollo sostenible o, en mejor expresar, un desarrollo responsable.

El desarrollo local constituye condición y resultado de la actividad turística cuando dicha actividad se inscribe en la premisa de *hacer ciudad* acreditando *hospitalidad*, apropiado en centros turísticos con aspiración de diversificación, en tanto tal condición se inscriba en una concepción integral que asuma las diferentes dimensiones del desarrollo. (41)

Resulta obvio consignar que la actividad turística no puede transformar la comunidad local e incidir en las condiciones del desarrollo, sin embargo la vigencia de principios y finalidades dimensionales en el proceso de desarrollo local pueden conferirle sustento a la actividad y sentido a las políticas turísticas.

La concepción del desarrollo integral de J.-L. Lebreton y, en expresiones más recientes, el enfoque del desarrollo a escala humana de A. Max Neef y del desafío del desarrollo local de J. Arocena (42), reivindican las condiciones pluridimensionales que, tal como se planteara en nuestro documento *Actividad turística y desarrollo local*, definen la opción:

- la dimensión cultural del desarrollo supone afirmar la identidad y concebir un proyecto de articulación pasado-presente-futuro, a partir de la definición de un horizonte compartido, viabilizable a través de una cultura sustentada en el saber y el emprender.
- la dimensión social del desarrollo plantea superar las carencias básicas y propiciar una integración que evite la exclusión, a partir de la participación dinámica de los agentes sociales, viabilizable mediante una apropiada articulación de los intereses.
- la dimensión económica del desarrollo supone inducir una dinámica de acumulación local y promover un tejido empresarial, a partir de la disposición de tecnología apropiada e inversión accesible, viabilizable en la producción de bienes y la prestación de servicios.
- la dimensión política del desarrollo plantea la autonomía de la gestión local y la eficiencia en los agentes públicos, a partir de una agenda pública del desarrollo, viabilizable mediante una planificación recurrente y una gestión público-privada.
- la dimensión sistémica del desarrollo propone la integración horizontal mediante la negociación y cooperación y la autonomía e integración vertical en las redes de pertenencia y afinidad, en función de los beneficios de las relaciones sinérgicas.

Tales premisas de desarrollo local adquieren sentido diferente en relación al estado actual de cada una de las localidades objeto de estudio, de acuerdo a su singularidad en el proceso de gradual conformación de las comunidades locales, en aquellas de mayor magnitud poblacional, y en el proceso de gradual integración de los fragmentos urbanizados, en aquellos de mayor extensión y dispersión.

Las diferentes modalidades, más espontáneas o más deliberadas, de *hacer el turismo* y de *hacer la ciudad*, signan el punto de inflexión en que se encuentran los centros del litoral atlántico considerados en el presente estudio. Las posibilidades emergentes han de resultar de la voluntad de conferir racionalidad a decisiones que tiene que adoptarse en pro de la localidad y de la micro región, sin perjudicar el estímulo a la afluencia que constituye la apertura de la diversidad.

El devenir de los centros y de las actividades en el litoral estuvo signado por el crecimiento espontáneo u orientado, el presente exige una reflexiva consideración del proceso e impone

acceder a modos de gestión que se sustenten en la sostenibilidad de la actividad y el ambiente y en la responsabilidad de las decisiones y las actuaciones. La vulnerabilidad creciente de los centros y la sensibilidad exigente de los residentes y de los turistas requieren la adopción de premisas de desarrollo local equilibrado y de desarrollo regional integrado.

II. PROPOSICION

La crisis actual del devenir de la actividad turística en el litoral atlántico bonaerense y en particular en el área definida por los centros objeto de estudio, no obstante diferencias atribuibles a oportunidad, espacialidad y modalidad del surgimiento, desarrollo y actualidad de la actividad turística, permiten advertir una agotamiento al modelo de turismo de sol y playas masivo y estereotipado, con frecuencia prescindente de las aperturas introducidas en la última década, a partir de los últimos 80, cuando se abre una etapa signada por la reorientación y la adopción de criterios de sustentabilidad.

Sin embargo, se observa la persistencia de aquel modelo y la dificultad de las áreas tradicionales para diversificar y adecuar su producto y servicios a las nuevas exigencias de la demanda que, coincidente con la emergencia de nuevos destinos, advierte las restricciones e incapacidad de las opciones tradicionales para dar satisfacción a aspiraciones crecientes del sector socioeconómico mas restringido en número, más exigente en calidades, menos cautivo de prejuicios y menos recurrente en destinos.

1. las condiciones necesarias

La reestructuración necesaria supone la consideración de diferentes fórmulas y opciones:

1. superar inercias o rigideces que se arrastran del modelo masivo en un contexto de primacía del modelo de residencialidad en la localización, de domesticidad en la práctica turística y de umbral acotado de producción de servicios turísticos;
2. plantearse un compromiso social entre los diferentes agentes de actuación en cada destino turístico, funcionalizado en relación a productos turísticos diferenciados (recurso-actividad-servicio) para emprender el proceso de superación;
3. concebir y programar el reordenamiento de las áreas saturadas y de las áreas desaturadas, por exceso y por defecto en relación a niveles de ocupación y densidad, producto de una urbanización espontánea y especulativa;
4. considerar y proyectar la recuperación del entorno degradado y la protección de las condiciones que remiten a la calificación del paisaje natural y cultural propiciando una adecuada y apropiada interacción ambiental;

5. contemplar y proponer la construcción de infraestructuras y equipamientos en función de la singularidad del destino y la especificidad de los productos proclamados, a partir de costos accesibles en emprendimientos factibles;
6. definir y concretar un modelo urbano adecuado a las condiciones naturales del litoral y a las condiciones consumadas y deseables de la ocupación del territorio, atendiendo al umbral y a la modalidad que corresponda al centro ya planteado;
7. identificar y concebir la diversificación del destino en función de productos diferenciales, alternos y complementarios que se correspondan con la disposición del centro y su conexión con centros adyacentes y accesibles en tiempo/distancia.

Tales premisas podrán implementarse de mediar la superación de:

- prácticas empresariales demasiado centradas en la obtención de plusvalías y/o en la minimización de costos, según sea la magnitud del emprendimiento y/o la aptitud del agente involucrado;
- prácticas inmobiliarias protagónicas en la definición de uso y ocupación del suelo con prescindencia de las implicancias de los efectos urbanísticos del centro conformado, sociales de la interacción residentes - turistas y económicos de la inversión en la generación de la infraestructura y en la prestación de los servicios turísticos);
- condiciones de disfuncionalidad urbana y deterioro ambiental que presentan e inducen la conformación, uso y ocupación de los espacios públicos y privados de las extensas fracciones urbanizadas, en rigor suburbanizadas, y no urbanizadas, que afectan e involucran el territorio adyacente al litoral sin solución de continuidad;
- dificultades de reversión de tendencias por la oportunidad y modalidad del uso y de la ocupación del territorio, en una extensión densa e indiferenciada o extensa y dispersa, que hace complejo alcanzar soluciones apropiadas a costos accesibles, de difícil retorno, en tanto suburbanización residencial (o habitacional) turística;
- dificultades de retrotraer la situación de áreas fraccionadas no ocupadas, o de ínfimo nivel de ocupación, que fragmentan, discontinúan y aíslan áreas de niveles de ocupación dispersa aunque de cierta densidad, que contribuyen a conferir una imagen de precariedad urbanística, mas atribuible a la obsolescencia prematura de un producto ficticio no concretado.

A las dificultades consignadas se suman:

- la inmovilización de capital pendiente de los ciclos de especulación inmobiliaria, sea en relación a la expectativa en la puesta en valor de un suelo fraccionado, sea en relación a la

puesta en disposición de un edificio construido, en función de un probable proceso futuro de urbanización;

- la confusión de expectativas y, con frecuencia, contradicción de aspiraciones entre resultados esperados de crecimiento a corto plazo y posibilidad de expansión sostenida a mediano plazo;
- la ausencia de procesos de comercialización de plazas, consecuencia de la excluyente oferta de plazas habitacionales, en casas y departamentos, y de la restringida y espontánea oferta de plazas hoteleras, en establecimientos;
- la persistencia hegemónica de prácticas asociadas a la masividad y a la estacionalidad en la actividad y la presencia incipiente de prácticas representativas de las nuevas modalidades, no alcanza siquiera a una coexistencia contradictoria o polémica que sin embargo pudiere ser fructífera en lapso de transición;
- la insuficiente actividad de recuperación de la calidad ambiental de las instancias - estancias significativas de playa y urbanización y la ausencia de acciones tendientes a la revitalización de áreas en declive de centros carentes de centralidad y de periferias carentes de urbanidad aceptable;
- la impotencia de la población residente para constituirse en comunidad local, agente de promoción de su calidad de vida y actor social relevante en la proyección del destino de los fraccionamientos, devenidos en centros turísticos y en proceso gradual de devenir urbanos.

2. las estrategias

Las condiciones señaladas y las dificultades mencionadas plantean una serie de estrategias para enfrentar el declive y la crisis consecuente y para emprender cauces de superación de los problemas detectados. Más allá de la diversidad de situaciones observables en las micro regiones, los municipios y los centros, es posible identificar ciertas estrategias genéricas para abocarse a la acción.

2.1. afrontar la crisis

Afrontar el declive depende de la magnitud, singularidad y significación del asentamiento o centro del litoral, en tanto destino, producto y soporte, con alcance turístico e implicancia residencial, que en su prospección supone:

- valoración de la singularidad en tanto destino
- superación de la posición competitiva en tanto producto
- calificación del ambiente natural y cultural en tanto soporte urbano

La atención al paisaje urbano / suburbano y al entrono natural / rural, sustento del destino, del producto y del soporte, implica la gestión ambiental y turística del centro y entorno, entendido como destino turístico y, por tanto como producto global integrado.

2.2. asumir aspiraciones y expectativas

La adaptación a las expectativas exigentes de los turistas y a las aspiraciones crecientes de los residentes, en tanto ciudadanos y consumidores, se tornan en referencia necesaria a propósito de las acciones a realizar a propósito del producto, del destino y del centro.

En tal sentido, la adopción de nuevas pautas de creación de oferta, de cauces y límites al crecimiento y de reordenación de áreas, supone propiciar acciones de signo cualitativo, cuando todavía perdura internalizada la vigencia de premisas de signo cuantitativo, y prescripciones de limitación de la expansión territorial, cuando todavía persiste la rentabilidad de los procesos inmobiliarios.

2.3. delinear el destino y recrear el sistema turístico

La reestructuración del destino ha realizarse a través de la diferenciación y la diversificación del producto, integrando persistencias, generando consistencias y promoviendo incidencias significativas, a fin de conferir complejidad y sinergia al sistema turístico, propiciando ejes de intervención:

1. diferenciación, en función de valoración de los recursos singulares y calificación de los servicios y del equipamiento del destino turístico;
2. diversificación, en función de inclusión de nuevos elementos al negocio de sol y playa, creando nuevos productos, generando oferta complementaria;
3. tematización del ocio y escenificación del espacio, en función de apreciación de tiempos y de lugares de uso recreativo y vivencial.

2.4. emprender e innovar

La creación de emprendimientos nuevos (espacios y tiempos, lugares y aconteceres), diferenciados de la estructura actual, a partir de una concepción innovadora, según se trate de centros integrados, en función de una experiencia turística inclusiva, o de centros especializados, en función de una experiencia turística singular y alternativa, debiera ser planteada en relación a las condiciones de la micro región y/o del centro turístico de interacción, a fin ponderar la incidencia, positiva o negativa, susceptible de producir.

La incidencia benéfica de un emprendimiento innovador, sea equipamiento o acontecimiento, aun dentro de su previsible autonomía, es resultado de una consideración creativa de la relación con el territorio donde se implanta o se realiza, de modo tal de contribuir a la promoción y el desarrollo de la región y de los centros turísticos próximos.

2.5. preservar y valorar

La preservación del espacio litoral natural y paisajístico de acciones degradantes y de actuaciones que alteren o comprometan sus condiciones se torna necesaria.

El crecimiento espontáneo de los centros o deliberado de los fraccionamientos, en función exclusiva de la puesta en mercado de la extensión de espacios naturales, todavía apreciables en el litoral, exige una actitud que atienda al objetivo prioritario de valorar y consolidar los espacios ya urbanizados carentes de condiciones urbanas y al objetivo primordial de evitar la pérdida definitiva de los espacios naturales que todavía responden a las condiciones originales preexistentes a la apropiación y/o afectación turística del territorio.

En tal sentido, resultan insuficientes las disposiciones vigentes a partir de la ley de uso de suelo y ordenación territorial e inexistentes las acciones de advertencia y control que, atento los efectos producidos y producibles, contemple no sólo problemas suscitados por subdivisión y ocupación sino aquellos generados por múltiples actividades recreativas, espontáneas o intermediadas, de impacto en las condiciones y los espacios naturales.

2.6. programar el tiempo libre

El propósito de superar los problemas que se presentan en la actividad suelen obviar la consideración del tiempo como un ámbito susceptible de programación y diseño en la premisa de intensificar y diversificar opciones simultáneas en el período estival y de desestacionalizar y singularizar opciones sucesivas fuera de temporada.

Asumir exclusivamente la problemática dentro de los límites de tiempo, planteados por la cíclica opción del producto y negocio de sol y playas, impide concebir alternativas de productos que resulten de prácticas inducidas por actividades promovidas y servicios accesibles y que permitan a cada centro beneficiarse de proposiciones del resto en una convocatoria compartida.

Las distancias que separan los centros, en cada una de las micro regiones, permite que el turista y el residente puedan trasladarse sin dificultad y tornar accesible una agenda integrada de actividades y opciones recreativas de los diversos centros, en temporada y fuera de temporada, que atienda a la diversidad de aspiraciones de las diferentes personas.

En tal sentido, al menos las localidades próximas de similares condiciones debieran concebir y compartir la agenda recreativa, con prescindencia de límites municipales, más allá de la obvia competencia en la prestación de los servicios localizados de alojamiento y restauración, disponiendo medios fluidos y apropiados de programación y coordinación entre los promotores y de información y comunicación para con los destinatarios.

2.7. articular el espacio litoral

La incorporación del *traspais* en el proceso de revalorización del espacio continuo se constituye en opción de interés a fin de sumar lo diferencial de interacción transversal litoral - planicie adyacente a lo semejante del continuo de playas y médanos del litoral.

De tal modo, si se asumen los objetivos de un desarrollo regional integrado y de un desarrollo local equilibrado, el turismo de sol y playas se puede rentabilizar de manera más eficaz en los diferentes planos y que, respecto de la actividad turística, implica inmediata cualificación y diversificación del producto litoral convencional y que, respecto de la economía del territorio, implica gradual diversificación en relación a la actividad turística.

Se trata de capitalizar la sinérgica diferencia en las regiones litorales y adyacentes entre las áreas de especialización y monoactividad, organizadas por la actividad turística, en contraposición a las áreas contiguas del interior, de producción ganadera y/o agrícola, que se van abriendo al turismo a medida de que los procesos de difusión de la actividad desbordan las áreas adyacentes al mar.

En tal sentido, la integración del *traspais* -de espacios con problemas de carencia poblacional y frágil estructura económica- puede contribuir a la transformación del modelo del área litoral, en tanto la difusión del turismo desde los centros puede ser una alternativa para las áreas deprimidas del interior próximo.

Tanto al preservar la entidad del continuo de playas y su preeminencia respecto del continuo urbanizante, cuanto al plantear la incorporación del *traspais* en el proceso de valoración del espacio, no debiera tratarse de reservas de suelo para su utilización con criterios turísticos, acogiendo procesos especulativos que desborden las áreas litorales fraccionadas, sino propiciar ofertas que no impliquen la transformación de la estructura natural y tradicional del espacio contiguo sino la protección del paisaje natural y rural adyacente y la conservación y la gestión del patrimonio natural y cultural.

2.8. integrar la comunidad local

La conformación de una comunidad local integrada en los diversos centros del litoral, no por última en la mención deja de ser prioritaria en la acción y primordial en la concepción, ya que el resto de las acciones y actuaciones requieren de su presencia, entidad y voluntad para realizarse.

Aunque se presentan diferentes situaciones, ya consignadas, y diferentes gradaciones en relación a la integración de los residentes en comunidad local, atento umbrales de densidad, grados de dispersión y niveles de interacción, su conformación es constitutiva del territorio y condición necesaria para emprender procesos de puesta en valor y en desarrollo de cada centro y de la micro región.

Cada municipio debe persuadirse de la incidencia de la densidad y disposición de las localidades en la viabilidad de integración de la comunidad a escala apropiada para afrontar y asumir los problemas y los proyectos e incidir apropiadamente en las decisiones y las soluciones.

Si en la afluencia turística la insatisfacción implica necesariamente la opción probable de destinos alternativos, el arraigo del residente hace potencia de la carencia y, en la medida de su conciencia y responsabilidad, fuerza motriz en pro de generar los cambios necesarios respecto de la actividad que en su momento le resultara convocante y de la localidad que le confiere sentido de pertenencia e identidad.

IV. CONCLUSIONES Y APERTURAS

La contribución planteada, en el contexto de actividades de investigación, formación y asistencia técnica, supone una instancia necesaria de integración de la problemática ambiental en la consideración de las actividades turísticas y de evaluación de las urbanizaciones que a su impulso se desarrollan planteando paisajes que asumen, distorsionan o recrean condiciones apropiadas y propicias para el devenir de la actividad.

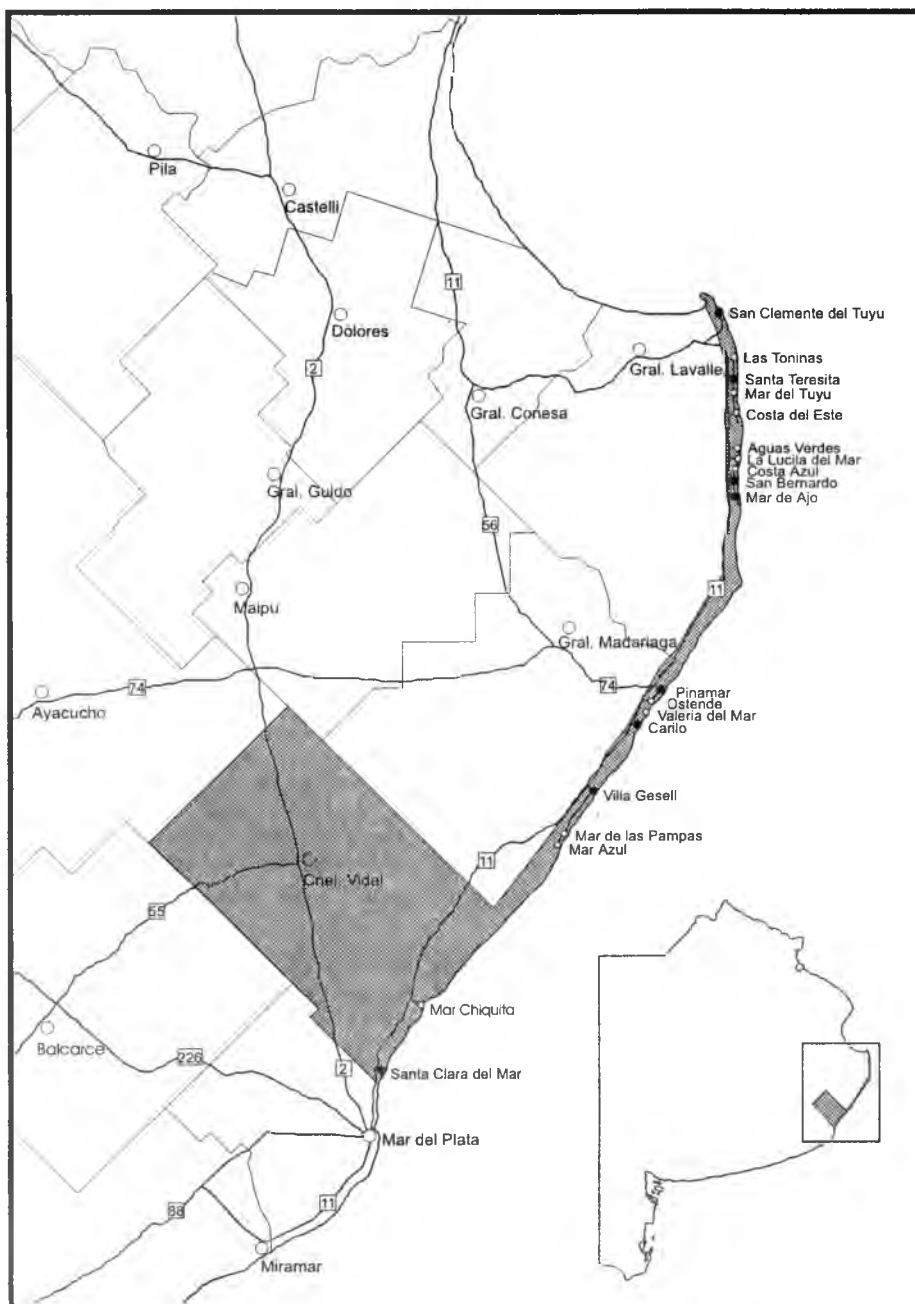
A nuestro criterio, los estudios realizados y publicados respecto del espacio turístico del litoral prescinden de considerar la interacción espacio - sociedad que plantean las urbanizaciones consumadas. En tal sentido, se estima que la pluridimensionalidad de la visión ambiental o devenir urbano permite advertir los atributos que le caracterizan y concebir estrategias que atiendan a la fragilidad del paisaje natural, a la precariedad de la urbanización producida y a la vulnerabilidad de la sociedad generada.

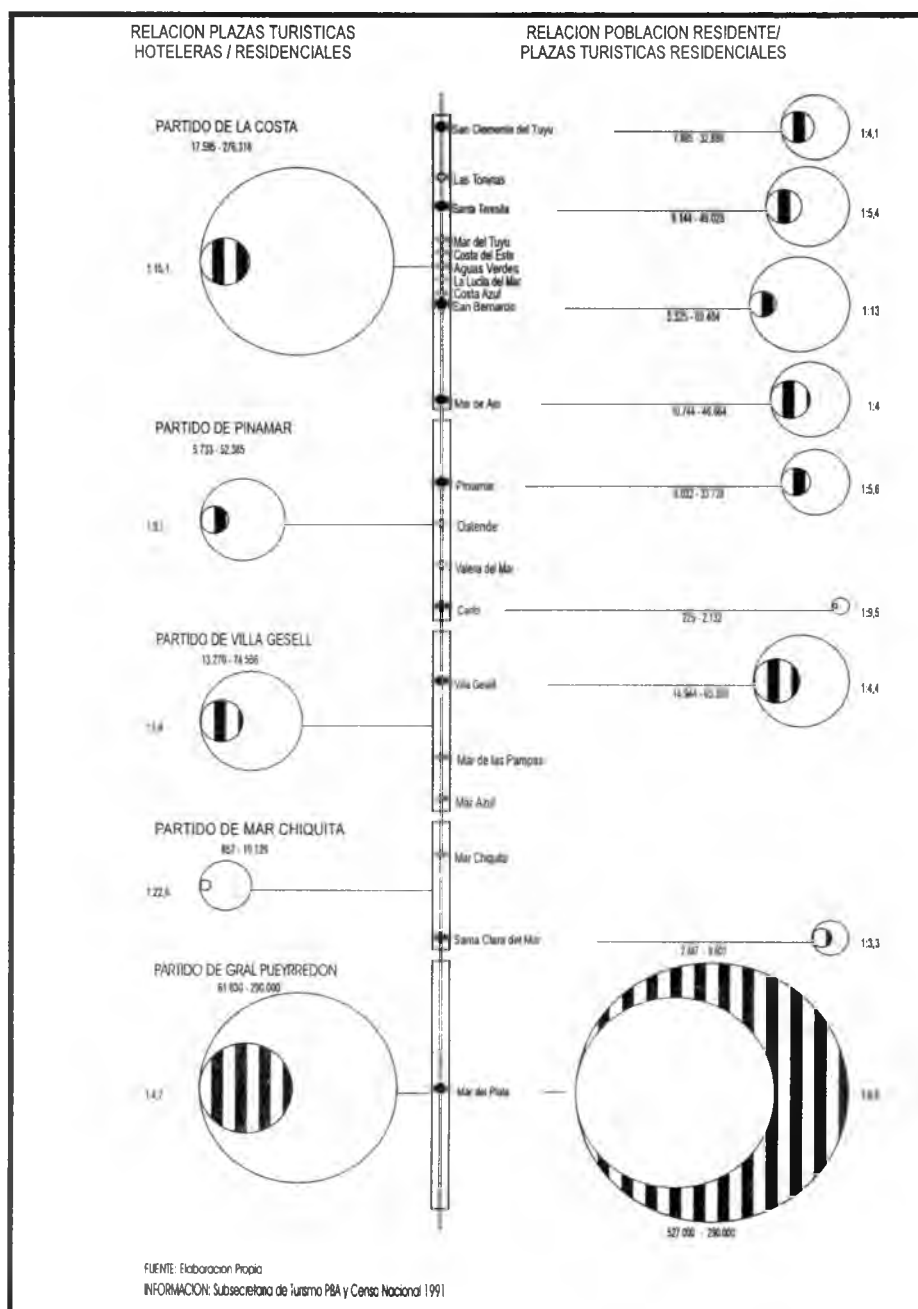
El singular y diferencial devenir ambiental de la actividad turística en el litoral atlántico, de que se da cuenta en la bibliografía de producción personal y de equipo consignada, permite advertir que, no obstante la diversidad del paisaje conformado y de comunidad generada, en las urbanizaciones turísticas consideradas se presentan problemas cuya superación demanda contemplar las condiciones planteadas a partir de las estrategias formuladas.

La reciente disposición de los municipios del litoral y del territorio adyacente de plantearse ámbitos de participación mediante la creación de un consejo regional que genere un diagnóstico propicio y gestión compartidos para afrontar el desafío de un desarrollo diferente revela, en expresa coincidencia, la oportunidad y pertinencia de la proposición realizada.

En tiempos actuales, de una intensa promoción del turismo que invoca exclusivamente los beneficios de captar inversiones, la consideración del producto urbano y social generado por la actividad turística en el litoral atlántico, contribuye a señalar la necesidad de una oportuna evaluación del impacto de las acciones y las obras que proyectan dar cauce a los recursos convocados.

Por último, resulta oportuno consignar que la reflexión inducida por el desarrollo del estudio nos ha permitido una mejor comprensión de la problemática del turismo en el ámbito provincial e inferir el rol que dicha actividad puede asumir en la puesta en valor de un territorio excluido de una estrategia creativa y deliberada en función de la diversidad ambiental que signa las diferentes regiones.





NOTAS

(1) la remisión de residentes y prestarios a los polos consignados se verifica en Encuesta a Residentes, publicada en *APORTES y transferencias* vol 1 año 3 y en Encuesta a Prestatarios, inédita incluida en Informe de Investigación

(2) puede relacionarse la oportunidad de creación de los centros con fases en el devenir de Mar del Plata consultando el artículo *Mar del Plata. Devenir urbano y desarrollo turístico*, publicado en *Faces* año 3 n° 4

(3) los períodos relacionados con modelos de acumulación es producto de la periodización de Daniel García Delgado en *Estado & Sociedad* coincidente con la adoptada por Aldo Ferrer.

(4) el devenir regresivo de la situación socioeconómica de los argentinos en la última década que se traduce en la decreciente capacidad adquisitiva se acredita en los periódicos informes del INDEC

(5) la conducta de los sectores con capacidad de asignar recursos a la actividad turística de priorizar destinos fuera del país en la última década en países limítrofes durante la temporada estival se acredita en los periódicos informes de la Secretaría de Turismo

(6) la reducción del número turistas al litoral atlántico se acredita en la información de la Subsecretaría de Turismo de la Provincia, su impacto en los centros difiere en la afluencia, la estadia y el consumo, de acuerdo a los niveles socioeconómicos prevalentes

(7) el concepto de *ciclo de vida* de usual aplicación en estudios de marketing para señalar la vigencia de los productos en el mercado, a nuestro criterio, resulta de aplicación en la consideración de destinos turísticos y de centros urbanos

(8) la producción del espacio turístico de nuestro litoral difiere de la consignada por M. del C. Santana respecto de Canarias y por D. Herniaux respecto de México, en publicaciones indicadas en la bibliografía, al limitarse a la deliberada puesta en mercado de parcelas y la *espontánea* y dispersiva ocupación del espacio

(9) la probabilidad de alcanzar resultado apreciable en la opción asumida en los diversos municipios esta condicionada por la fragilidad de las instituciones locales para afrontar el impacto de acciones u omisiones de nivel mas comprehensivo y ajeno a sus competencia

(10) estudios realizados por Néstor Bono respecto de Pinamar y por Fernando Tauber respecto de Villa Gesell, indicados en la bibliografía, no obstante la diferencia de sus enfoques y alcances plantean similitudes y diferencias apreciables entre los centros

(11) el artículo *El litoral atlántico bonaerense: posibilidades y restricciones para el desarrollo* de Bernarda Barbini, publicado en *APORTES y transferencias* año 4 vol 2 , realizado en el contexto de la Investigación, da cuenta del tema

(12) el proceso es elocuente de posibilidades y restricciones, creados como municipios *urbanos*, luego perdieron su denotación *urbanos*, para plantearse las restricciones de municipios de territorios insuficientes y luego proponerse asociarse a municipios adyacentes para acceder al *traspas*

(13) el caso de Santa Clara se diferencia del resto de los centros por pertenecer a un municipio *territorial* de sede mediterránea, cuya funcionalidad le inscribe en el área de influencia inmediata de Mar del Plata

(14) la unicidad del producto no es original ya que el fenómeno identificado con la opción *sun-sable-sea* perdurable en reconocidos enclaves turísticos aunque con tendencia a atenuar su unicidad productiva en urbanizaciones turísticas

(15) a diferencia del turista de otros tiempos, el turista actual usuario de la opción de sol y playas se plantea una disposición menos contemplativa y social y por tanto más activa y recreativa, tal como se acredita en la Encuesta a Turistas ya mencionada

(16) cabe observar a propósito de San Clemente la convocatoria de Mundo Marino y Bahía Aventura y a propósito de Mar del Plata la convocatoria de Aquarium y Museo del Mar, sin perjuicio de las actividades programadas en las unidades de servicios de playa en ciertos centros

(17) en el estudio de *Recursos Turísticos Regionales*, publicado en *APORTES y transferencias* año 2 vol1, se da cuenta a propósito de Mar del Plata las opciones de productos alternativos que plantea integrar el entorno natural y rural, susceptibles de identificar, en escala diferente y diversidad acotada, en el caso de los centros

(18) la problemática de la estacionalidad inducida por el producto sol y playas, a propósito de Mar del Plata, fue objeto de consideración en el artículo *Afrontar la estacionalidad: Mar del Plata*, publicado en *APORTES y transferencias* año 1 vol 1, donde se realiza el diagnóstico y se propician alternativas de superación

(19) en gráfico ad-hoc se da cuenta de la capacidad locacional de cada uno de los centros y de la relación plaza hotelera - plaza en vivienda que, con la referencia de alojamiento utilizado relevado en la *Encuesta a Turistas*, acredita de modo elocuente el atributo de la residencialidad

(20) el tema de la domesticidad se plantea a propósito de Miramar en el artículo *Miramar: dimensiones críticas y estrategias de desarrollo*, publicado en *APORTES y transferencias* año 1 vol, donde se identifica y explica el atributo y sus implicancias sociales y económicas en el centro turístico

(21) a propósito del territorio del Partido de La Costa cabe consignar el estudio realizado en 1993 por Rodolfo Bertonecello *Configuración socio-espacial de los balnearios del Partido de La Costa*, indicado en la bibliografía, que da precisa cuenta del proceso

(22) el texto y las imágenes de los trazados incluidos en el artículo *Caracterización urbana: síntesis comparada de los centros*, realizado con Ricardo Dosso y publicado en *APORTES y transferencias* año 3 vol 2, permiten apreciar las diferencias entre los diversos centros

(23) en la Encuesta al Turista y en la Encuesta al Residente, ya referenciadas, se incluyen cuestiones respecto de la percepción y valoración de las condiciones urbanas, además de aquellas referidas a los servicios turísticos

(24) a propósito de turismo urbano como opción para desestacionalizar la actividad turística, cabe remitirse al artículo *Afrontar la estacionalidad: Mar del Plata*, ya referenciado, donde se plantean sus posibilidades

(25) de la oportunidad de radicación y procedencia y motivación de la población residente de los centros da cuenta la *Encuesta a Residentes*, ya referenciada, donde se advierten flujos migrantes sucesivos del conurbano, del resto del país y de países limítrofes

(26) en el artículo respecto del devenir urbano y el desarrollo turístico de Mar del Plata, ya referenciado, se da cuenta de la diferente amplitud y conformación socioeconómica que adquieren los sucesivos flujos turísticos a través del tiempo

(27) los datos consignados corresponden a la *Encuesta a Residentes*, referenciada

(28) los datos consignados corresponden a la *Encuesta a Turistas*, ya referenciada

(29) a propósito del tema, cabe remitirse al artículo realizado con Bernarda Barbini y Marcela Bertoni *Identificación y Diferenciación. Interacción y Convivencia de Turistas y Residentes en el Litoral Atlántico*, publicado en *APORTES y transferencias* año 4 vol 1.

(30) de los problemas de los residentes y de los prestatarios de los diversos centros se da cuenta al considerar cuestiones relativas al tema en la *Encuesta a Residentes*, publicada y ya referenciada, y en la *Encuesta a Prestatarios*, inédita y referenciada

(31) respecto del tema se remite al estudio realizado por Juan Llach y Enrique Amadasi *Hotelería y Gastronomía: la hora de un salto adelante* y a propósito de Mar del Plata cabría remitirse al estudio inédito realizado con Cristina Varisco respecto del *Sector Turístico del Municipio de Gral. Pueyrredon*.

(32) en relación al tema se remite al artículo de Bernarda Barbini sobre posibilidades y restricciones para el desarrollo, ya referenciado

(33) en plano ad-hoc se presentan las condiciones ambientales del territorio y resulta pertinente la consulta a la publicación de Manuel Vega *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires*, indicada en la bibliografía.

(34) tal como se consignara, el área de influencia de Buenos Aires y Mar del Plata resulta de la *Encuesta a Residentes* y de la *Encuesta a Prestatarios*, ya referenciadas

(35) el Consorcio del Corredor Turístico Bonaerense parte de convocar a los municipios de la región turística de mar y sierras e integra en su objetivo de cooperación para la promoción a la casi totalidad de municipios del litoral de Gral. Lavalle a Cnel. Rosales y a Adolfo Alsina.

(36) *Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de la Provincia de Buenos Aires (2000-2003)* lo postula y realiza la Subsecretaría de Turismo, regionaliza a la Provincia en siete regiones (metropolitana, del litoral fluvial y delta, norte y noroeste, cuenca del Salado, del centro, del litoral atlántico, del sur) y contempla la conformación de foros turísticos regionales.

(37) el documento inédito realizado en asistencia técnica para la Subsecretaría de Turismo se denomina *Aportes para la regionalización turística de la Provincia de Buenos Aires* (JCM mayo de 2000)

(38) el convenio de relación entre Universidad y Municipios se formaliza en diciembre del 2000 y el plan estratégico regional se presenta como un espacio de discusión y reflexión alimentado por todos los miembros de la comunidad que procura identificar la estrategia para alcanzar objetivos consensuados y poner en marcha políticas acordadas tendientes a desarrollar la región.

(39) en investigación realizada respecto de usos del tiempo libre se advertía la coincidencia relativa entre las aspiraciones de los encuestados jóvenes y de los encuestados de nivel socioeconómico medio alto, con prescindencia de su diferente capacidad de realización, se difunde a través del artículo *Usos del tiempo libre de la población residente de Mar del Plata y Miramar* realizado con Bernarda Barbini y publicado en *APORTES y transferencias* año 1 vol 1.

(40) a propósito de Mar del Plata se aprecia en el informe inédito para la Municipalidad de Gral. Pueyrredon de Roberto Boullon y otros *Mar del Plata: Políticas y Estrategias para el Desarrollo Turístico* (1993), se postula en nuestro *Mar del Plata: devenir urbano y desarrollo turístico*, ya referenciado, y se considera en el informe inédito para el Ente Municipal de Turismo de Alberto Wilensky *Estudio de demanda potencial para la ciudad de Mar del Plata* (1998).

(41) el tema se desarrolla en nuestra contribución *Actividad turística y desarrollo local*, al libro *Política Turística Argentina*, indicado en la bibliografía, a partir de su inscripción en el modelo de *red turística*, tendiente a la superación de modelos de *la artesanía* y de *la industria* turísticas.

(42) respecto de las respectivas concepciones del desarrollo cabe remitirse a Joseph -Louis Lebret en *Dynamique Concrete du Developpement*, a Manfred Max Neef en *Desarrollo a Escala Humana* y a Jose Arocena *El desafío del Desarrollo Local*, publicaciones consignadas en la bibliografía.

BIBLIOGRAFIA

- ACERENZA, Miguel Angel (1997) *Reflexiones sobre la planificación del turismo en Latinoamérica*. en revista *APORTES y transferencias*. año 1 vol 2.
- ALTES MACHIN Carmen (1995) *Marketing y turismo*. Editorial Síntesis S.A. Madrid
- BALASTRERI RODRIGUEZ, Adyr organizadora (1997) *Turismo e desenvolvimiento local*. editora Hucitec. Sao Paulo. Brasil.
- BARRAGAN MUÑOZ, Juan Manuel (1993). *Ordenación, Planificación y Gestión del Espacio Litoral*. editorial Oikos-Tau. Barcelona España.
- BERTONCELLO, Rodolfo. (1993) *Configuración socio-espacial de los balnearios del partido de la costa*. Buenos Aires.
- BONO, Néstor (1998) *Las problemáticas territoriales y el mejoramiento de la calidad urbano ambiental del Partido de Pinamar*. Documento Inédito.
- DELÍA, Daniel y otros. 2000. *Valor agregado, empleo y contribución fiscal del sector turismo en la Provincia de Buenos Aires 1993-2000*. Universidad Nacional de Gral. San Martín. Serie de estudios técnicos n°2. Buenos Aires.
- FERNANDEZ, Roberto (1998). *La Ciudad Verde. Manual de Gestión Ambiental Urbana*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.
- GARCIA CANCLINI, Néstor (1997) *Consumidores y ciudadanos*. editorial Grijalbo. México.
- GARCIA DELGADO, Daniel (1994) *Estado & Sociedad*. Tesis Grupo Editorial Norma S.A. Buenos Aires.

- GARCIA DELGADO, Daniel. (1997) *Nuevos escenarios locales. El cambio del modelo de gestión.* en DGD compilador. *Hacia un nuevo modelo de gestión local.* CBC. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.
- GRUNEWALD, Luis. 1997 *La competitividad del producto sol y playa.* módulo Cámara de Empresarios Hoteleros. Villa Gesell.
- GUEDES FALCAO, José A. (1995) *O turismo internacional e os mecanismos de circulacao e transferencia de renda.* en Yazigi y otros organizadores. *Turismo: espaço, paisagem e cultura.* editora Hucitec. Sao Paulo. Brasil.
- GUIELMAN, Jorge. (1994) *Turismo. Hospitalidad y encuentro con el otro.* CIC. Ministerio de la Producción de Buenos Aires. La Plata.
- HERNANDEZ; Ruby Daniel. (1996) *Un modelo de desarrollo regional.* Provincia de Buenos Aires. ediciones Macchi -. Grupo Banco Provincia. Buenos Aires.
- HIERNAUX NICOLAS, Daniel (1996). *Elementos para un análisis sociogeográfico del turismo.* en Balastrieri, Adyr. *Turismo & Geografía: reflexões teóricas e enfoques regionais.* ed. Hucitec.
- KOTLER, Philip y otros. (1994) *Mercadotecnia de localidades.* Editorial Diana S. A. México
- LLACH, Juan J. y AMADASI, Enrique (1998) *Hotelería y gastronomía: la hora de un salto adelante. Evolución en la década del noventa y proyecciones futuras.* Informe final para FEHGRA. difusión limitada. Buenos Aires.
- LEBRET, Joseph Louis (1967) *Dinamique concrete du developpement.* Economie et Humanisme. editions Ouvrieres. Paris.
- LEFEBVRE, Henri (1968) *Le droit a la ville.* éditions Anthropos. Paris.
- MAX NEEF, Manfred (1993) *Desarrollo a escala humana.* Editorial Nordman-Icaria. Montevideo
- MOLINA, Sergio y otro (1987) *Planificación integral del turismo: un enfoque para Latinoamérica.* Editorial Trillas . México.
- MUNNE, Frederic (1980) *Psicosociología del tiempo libre. Un enfoque crítico.* editorial Trillas. México.
- OMT. McIntyre y otros. (1993) *Desarrollo turístico sostenible: guía para planificadores locales.* OMT. Madrid.
- OMT. Inskeep, Edward. (1999) *Guía para administradores locales. Desarrollo turístico sostenible.* OMT. Madrid.
- OMT. Marchena Gómez, J. (1999) *Agenda para planificadores locales: Turismo sostenible y gestión municipal.* OMT. Madrid.
- PRZYBYLSKI, Alejandro (1995) *Marketing de servicios turísticos.* Ediciones Surpass. Buenos Aires.
- RITCHIE J.R. Brent y GOELNER Charles. editors. (1994) *Travel, tourism and hospitality research.* John Wiley & Sons, Inc. New York.
- ROBIROSA, Mario (1996) *Organización y gestión comunitaria.* CIAM. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.
- ROCCATAGLIATA, Juan Alberto (1997) *Ordenamiento territorial y sistema de ciudades.* CIAM FAUD UNMdP. Mar del Plata.
- SANTANA SANTANA, M. del Carmen (1993) *La producción del espacio turístico en Canarias.* ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas 1993

- SUBSECRETARIA NACIONAL DE TURISMO (1984) *Bases para un plan federal de turismo*. Ministerio de Economía. Buenos Aires.
- SEMINO, Isabel y otros (1999) *Modernización y Reforma del Estado*. Provincia de Buenos Aires. Universidad Nacional de La Plata. La Plata.
- TAUBER, Fernando (1999) *Villa Gesell. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*. Municipalidad de Villa Gesell - Universidad Nacional de La Plata.
- VALLS, Josep Frances (1996) *Las claves del mercado turístico*. Editorial Deusto. Bilbao
- VALLS, Josep Frances (1992) *La imagen de marca de los países*. Mc Graw Hill. ESADE. Barcelona.
- VEGA, Manuel y SISTAC, Ricardo (1997) *Diagnóstico Ambiental de la Provincia de Buenos Aires*. Grupo Banco Provincia. Buenos Aires.
- VERA R., Fernando compilador (1997) *Análisis territorial del turismo*. Editorial Ariel S.A. Barcelona.
- VERA R., Fernando (1994) *Municipio y turismo*. en *¿España, un país turísticamente avanzado?*. Instituto de Estudios Turísticos.
- VILLASANTE, Tomás (1998) *Metodología de intervención y gestión local*. módulo de curso. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata.
- YAZIGI, Eduardo y otros. organizadores. (1995) *Turismo: espacio, paisagem e cultura*. Editora Hucitec. Sao Paulo. Brasil.
- MANTERO, Juan Carlos
(1997). *Mar del Plata. Devenir urbano y desarrollo turístico*. en revista *FACES* año 3 n° 4. FCEyS. Mar del Plata.
- (1997) *Mar del Plata: afrontar la estacionalidad*. en revista *APORTES y transferencias*. año 1 vol 1. Mar del Plata
- (1997) *Miramar: dimensiones críticas y estrategias de desarrollo*. en revista *APORTES y transferencias*. año 1 vol 1. CIT. Mar del Plata.
- (1997) *Turismo: una opción incluyente*. en revista *APORTES y transferencias*. año 1 vol 2. Mar del Plata
- (1998) *Tiempo libre y calidad de vida urbana*. V Congreso Mundial de Tiempo Libre. San Pablo. Brasil.
- (1998) *Recursos turísticos regionales*. en revista *APORTES y transferencias* año 2 vol 1. CIT. Mar del Plata.
- (1999) *Encuestas a turistas y a residentes en centros turísticos del litoral atlántico*. en revista *APORTES y transferencias* año 3 vol 1. CIT. Mar del Plata.
- (1999) *Centros turísticos del litoral atlántico. Caracterización urbana: síntesis comparada de los centros*. en revista *APORTES y transferencias* año 4 vol 2. CIT. Mar del Plata.
- (1999) *Actividad turística y desarrollo local*. en Amadasi, Enrique: *Política turística argentina: bases para su formulación*. editorial LADEVI. Buenos Aires
- (2000) *Regionalización para la gestión turística*. documento inédito presentado a la Subsecretaría de Turismo de PBA.
- (2000) *Estudio de centros turísticos del litoral*. en *Turismo y desarrollo local*. compiladores Bróndolo, Vaquero, Ercolani. Universidad Nacional del Sur.